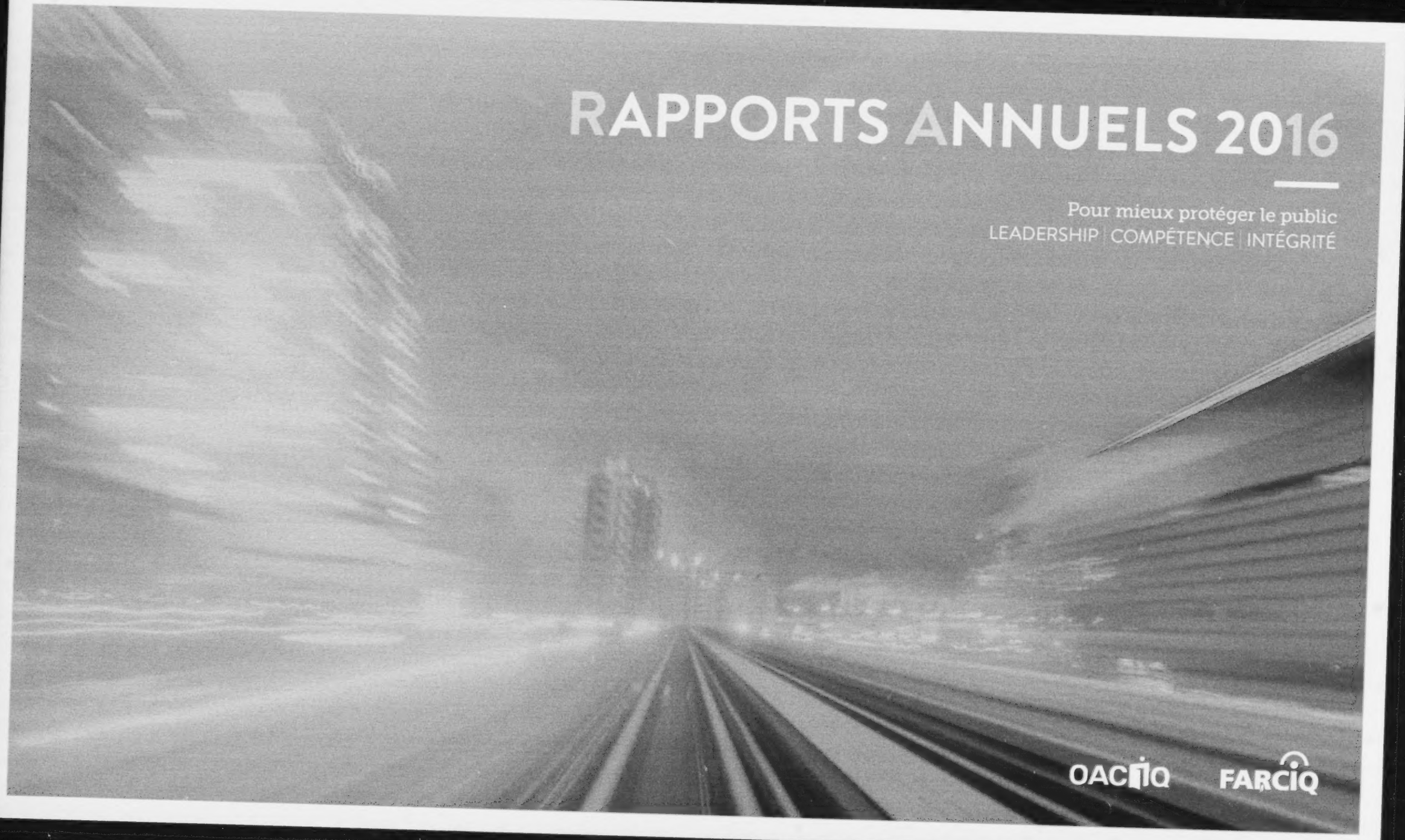

RAPPORTS ANNUELS 2016
Pour mieux protéger le public
LEADERSHIP | COMPÉTENCE | INTÉGRITÉ
OACIQ
FARCIQ

Dans ce document, le masculin englobe les deux genres et est utilisé pour alléger le texte.

Édité et produit par l'ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC
4905, boulevard Lapinière, bureau 2200
Brossard (Québec) J4Z 0G2

© Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

Tous droits réservés.

On ne peut reproduire cet ouvrage, en totalité ou en partie, sous quelque forme et par quelque procédé que ce soit, électronique, mécanique, photographique, sonore, magnétique ou autre, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de l'éditeur.

Conception graphique : **OACIQ**

Dépôt légal
Bibliothèque et Archives nationales du Québec
Bibliothèque et Archives Canada
ISBN : 978-2-924369-04-3 (PDF)

OACIQ

Monsieur Richard Boivin
Sous-ministre adjoint
Politiques relatives aux institutions financières
et au droit corporatif
Ministère des Finances
Gouvernement du Québec

QUÉBEC

Monsieur le Sous-Ministre adjoint,

C'est avec plaisir que nous vous soumettons le rapport annuel de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2016.

Veuillez agréer, Monsieur le Sous-Ministre adjoint, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Me Michel Léonard
Courtier immobilier agréé DA
Président du conseil d'administration

Ministère des Finances Québec

Monsieur Carlos Leitão
Ministre des Finances
Gouvernement du Québec

QUÉBEC

Monsieur le Ministre,

Permettez-moi de vous présenter le rapport annuel de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2016.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de mes salutations distinguées.

Richard Boivin
Sous-ministre adjoint
Politiques relatives aux institutions financières et au droit corporatif

Ministère des Finances Québec

Monsieur Jacques Chagnon
Président de l'Assemblée nationale
Gouvernement du Québec

QUÉBEC

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous soumettre le rapport annuel de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2016.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments respectueux.

Carlos Leitão
Ministre des Finances

PRO
TÉ
GER

TABLE DES MATIÈRES

PROFIL DE L'ORGANISME 7
Mission, vision, valeurs et gouvernance 7

MOT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION 9

MOT DE LA PRÉSIDENTE ET CHEF DE LA DIRECTION 11

COMITÉ DE DIRECTION 14

2016 EN CHIFFRES 15

REVUE DES ACTIVITÉS 18
Informations et assistance au public 19
Encadrement 21
Gouvernance et administration 24

BILANS DES COMITÉS STATUTAIRES 27

RÉSULTATS FINANCIERS 32

RAPPORT DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT 34
États financiers 36
Notes annexes 41
Annexe 53

RAPPORT DU FARCIQ 57

PROFIL DE L'ORGANISME

MISSION

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) assure la protection du public qui utilise les services de courtage immobilier et hypothécaire encadrés par la *Loi sur le courtage immobilier*.

VISION

L'**OACIQ** est l'autorité du courtage immobilier et hypothécaire. Il protège et assiste le public en s'assurant des saines pratiques des courtiers.

VALEURS

Les administrateurs et le personnel de l'**OACIQ** souscrivent pleinement aux valeurs de l'Organisme dans leurs activités professionnelles :

- Leadership
- Compétence
- Intégrité

GOUVERNANCE

Le cadre de gouvernance dans lequel le conseil d'administration, la direction et le personnel de l'**OACIQ** évoluent vise à assurer la cohérence et l'efficacité de ses interventions, tout en stimulant l'engagement et le respect des plus hautes normes d'éthique pour mieux remplir sa mission de protection du public.

LEADERSHIP

MOT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

En 2016, le conseil d'administration, la direction et le personnel de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) se sont engagés dans une analyse et un plan d'action ayant comme but de s'acquitter plus efficacement de sa mission première : protéger le public lorsqu'il transige avec l'aide des courtiers immobiliers ou hypothécaires.

L'OACIQ poursuivra cette démarche soutenue qui résulte d'une réflexion centrée sur l'intérêt des consommateurs.

La révision de la *Loi sur le courtage immobilier* (LCI)

À tous les cinq ans, un bilan de l'application de la *Loi sur le courtage immobilier* doit être effectué. Depuis 2010, l'OACIQ doit, de concert avec le ministre des Finances, revoir les dispositions législatives et réglementaires en fonction de l'évolution des besoins des consommateurs dans le cadre de transactions immobilières ou hypothécaires.

Le conseil d'administration de l'OACIQ a effectué son bilan et a formulé ses priorités dont, principalement :

- La nécessité de clarifier ce qui constitue une opération de courtage. Il est essentiel que le consommateur qui achète, vend, loue ou finance une propriété sache quand et comment la *Loi sur le courtage immobilier* s'appliquera et le protegera ;
- Confirmer l'autoréglementation comme modèle de gouvernance de l'OACIQ. L'autoréglementation a fait ses preuves et doit être conservée afin de mieux protéger le public.

Ce contexte a nourri la réflexion de l'OACIQ, et a servi de fondement au plan stratégique 2017-2019 de l'organisation. Le plan stratégique a été entériné en novembre 2016 par le conseil d'administration. Le bilan des activités de l'OACIQ s'en trouve déjà marqué de façon positive et prometteuse pour 2017.

« LES MESURES PRISES PAR L'ORGANISATION LE DÉMONTRENT : L'OACIQ A PLUS QUE JAMAIS À CŒUR D'ASSUMER LA PLEINE RESPONSABILITÉ DE LA PROTECTION DU PUBLIC LORS DE SES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES ET HYPOTHÉCAIRES. »

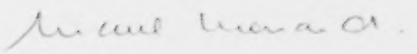
Élections au conseil

Le 23 septembre 2016 marque une date importante pour moi, puisque c'est à ce moment que les courtiers m'ont élu comme administrateur. Lors de la réunion du conseil du 11 novembre dernier, j'ai reçu la nomination de président du conseil d'administration par les administrateurs siégeant au conseil. C'est un grand honneur pour moi d'agir comme président du conseil et je tiens à les remercier pour ce gage de confiance.

2017 : Un leadership pleinement assumé

Les mesures prises par l'organisation le démontrent : l'OACIQ a à cœur d'assumer la pleine responsabilité de la protection des consommateurs lorsqu'ils transigent avec l'aide des courtiers immobiliers et hypothécaires.

Le conseil d'administration a confiance qu'avec l'arrivée de la nouvelle présidente et chef de la direction, l'OACIQ est mieux placé pour poursuivre le positionnement de ses actions en regard de la protection du public et du renforcement de l'encadrement des professionnels autorisés.



Me Michel Léonard

Président du conseil d'administration
OACIQ

MOT DE LA PRÉSIDENTE ET CHEF DE LA DIRECTION

NADINE LINDSAY
Présidente et chef de la direction

Au cours de l'exercice 2016, nous avons saisi l'occasion de faire progresser nos réalisations visant à ce que le public soit bien informé et assisté. Nous avons également poursuivi nos actions afin d'encadrer l'évolution des pratiques des courtiers et des agences.

Des actions tournées vers le public

L'environnement du courtage immobilier et hypothécaire québécois est en pleine évolution : à la faveur d'outils et de ressources émergentes, les attentes et les besoins du public changent. À l'occasion du processus en cours de révision de la *Loi sur le courtage immobilier*, ces réalités nous ont interpellés. Mieux, elles ont contribué à faire progresser nos façons de faire afin de continuer d'assumer pleinement notre mission de protection du public.

Lors de l'exercice 2016, nous avons, avec l'appui du conseil d'administration, assumé notre rôle de régulateur et agi sur plusieurs plans afin de nous rapprocher du public et de recentrer les actions de l'OACIQ sur sa mission.

En lien avec cet objectif organisationnel prioritaire, nous avons simplifié nos processus d'affaires afin de rendre les informations de prévention plus accessibles.

Nous nous sommes rapprochés du public en augmentant notre présence sur le terrain, ainsi que dans les médias traditionnels et les réseaux sociaux. Nous avons aussi poursuivi notre collaboration avec nos partenaires, afin de mieux véhiculer et faire connaître les services que nous mettons à la disposition du public.

« LA PRIORITÉ DE L'OACIQ EST D'ASSURER UN ENCADREMENT RENFORCÉ DE LA *LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER* AFIN DE MAINTENIR LA CONFIANCE DU PUBLIC DANS LE COURTAGE IMMOBILIER ET HYPOTHÉCAIRE. »

Un encadrement resserré

La clé d'une industrie saine repose sur la compétence et l'intégrité de ses acteurs. Or, le renouvellement des connaissances des professionnels autorisés par l'OACIQ contribue directement à assurer la protection du public. C'est pourquoi nous avons promu le développement continu de leurs compétences, ainsi que leur respect des règles de déontologie et d'éthique.

Pour favoriser une culture de conformité chez les courtiers immobiliers et hypothécaires, nous avons poursuivi la mise en place du Programme de formation continue obligatoire (PFCO).

Dans cet esprit, nous avons poursuivi nos efforts afin de favoriser l'utilisation des formulaires électroniques, permettant de simplifier les procédures, de diminuer le risque d'erreur et de donner plus de temps aux courtiers pour jouer leur rôle conseil auprès du public.

Afin de mieux faire respecter les règles de déontologie et d'éthique, nous avons également amorcé l'amélioration de nos processus d'inspection, ainsi que ceux de gestion des dossiers de plaintes.

Une gouvernance efficace

Notre volonté d'augmenter l'efficacité et la performance de l'organisation s'est manifestée tout au cours de l'exercice 2016. Le renouvellement de la gouvernance ainsi qu'un réaménagement des tâches et des effectifs en lien avec nos orientations stratégiques nous ont permis de rehausser notre agilité organisationnelle.

Parallèlement à cette démarche, afin de renforcer l'efficacité et la pérennité de l'OACIQ, nous nous sommes dotés, en novembre dernier, d'un plan stratégique 2017-2019 visant à :

1. assurer un encadrement renforcé du courtage immobilier et hypothécaire ;
2. favoriser une culture de conformité ;
3. renforcer l'efficacité et la pérennité de l'OACIQ ; et
4. augmenter le rayonnement et la visibilité de l'OACIQ.

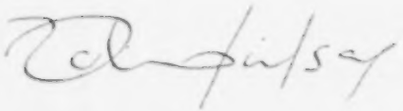
Fidèles à ces engagements, nous avons rencontré les parties prenantes de l'industrie et avons pris le temps d'échanger sur nos pratiques respectives. Ces rencontres ont contribué à nous permettre de bien saisir les différents enjeux du courtage immobilier et hypothécaire et, ainsi, de prendre les meilleures décisions en lien avec l'application de la *Loi sur le courtage immobilier* et la protection du public.

2017, un leadership bien assumé

Je suis fière des jalons que nous avons posés pour réussir les objectifs que nous nous sommes fixés afin de mieux protéger le public. Lors du prochain exercice, plusieurs opportunités s'offrent encore à nous pour continuer de mener à bien nos actions conformément à nos orientations stratégiques et à notre mission.

Tout comme le conseil d'administration, la direction et le personnel de l'Organisme, dont je tiens à saluer ici la collaboration et l'engagement, je suis confiante que la poursuite de ce travail permettra à l'OACIQ de demeurer au premier plan de la confiance du public qui souhaite acheter, financer, louer ou vendre une propriété.

J'ai également la conviction qu'en travaillant à un encadrement renforcé, administré par un OACIQ performant et influent, nous pourrons ainsi vivre à travers un courtage immobilier et hypothécaire dont chacun pourra être fier.



Me Nadine Lindsay
Présidente et chef de la direction
OACIQ

« LA CONFORMITÉ DES PROFESSIONNELS AUTORISÉS AUX PLUS HAUTS STANDARDS DE COMPÉTENCE ET DE DÉONTOLOGIE EST ESSENTIELLE DANS LES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES ET HYPOTHÉCAIRES. »

COMITÉ DE DIRECTION

DE GAUCHE À DROITE :

Vice-présidente – Finances et TI
Dominique Derome, Adm.A, ASC, FCPA, FCMA

Vice-présidente exécutive
Affaires corporatives
Claudie Tremblay, LL.B., Adm.A

Présidente et chef de la direction
Nadine Lindsay, LL.B.

Vice-présidente – Encadrement
Hélène Morand, LL.B.,
courtier immobilier agréé DA

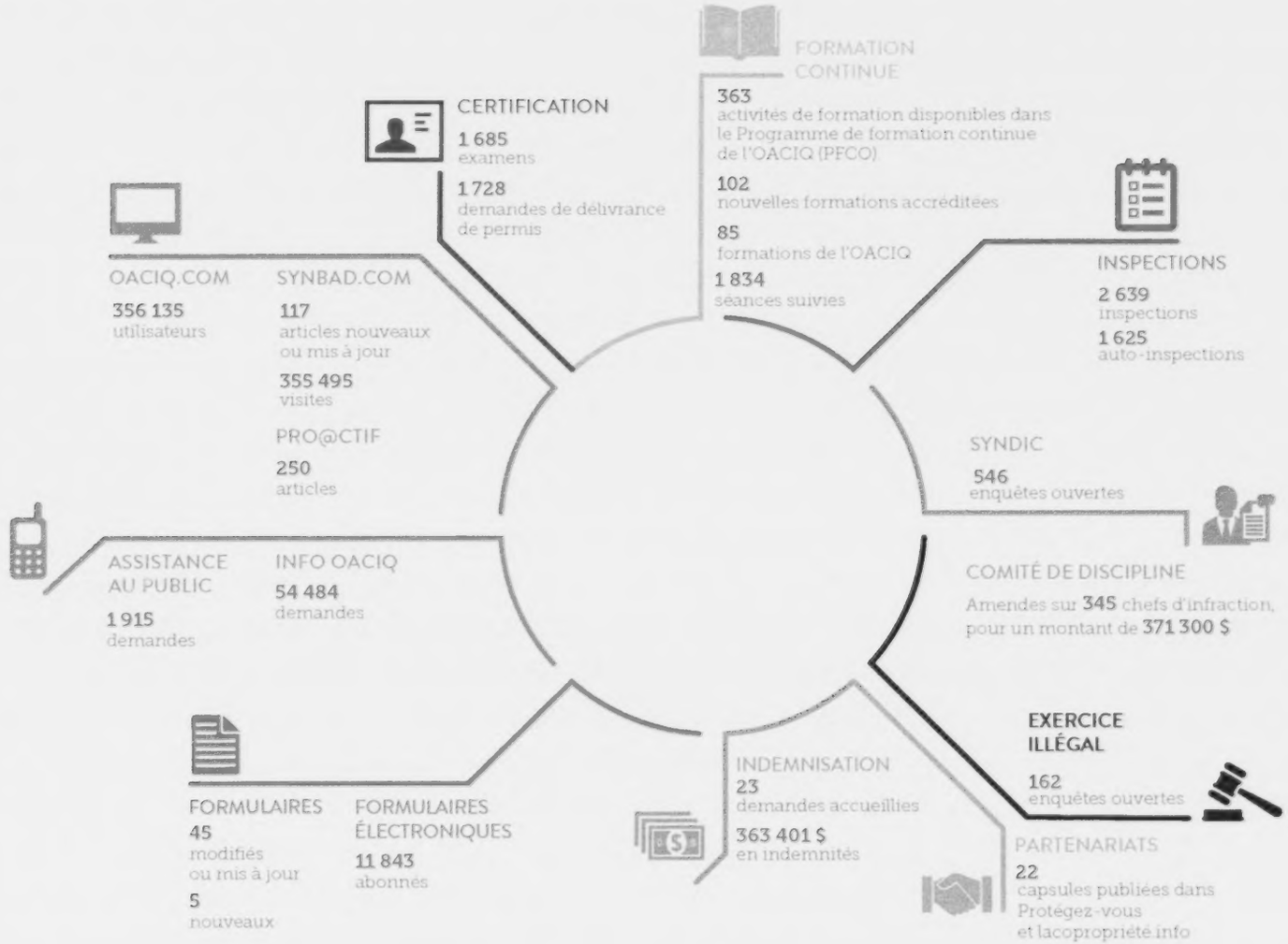
Vice-présidente – Communications
Sofy Bourret

2016 EN CHIFFRES

ACTIVITÉS DE L'OACIQ 16

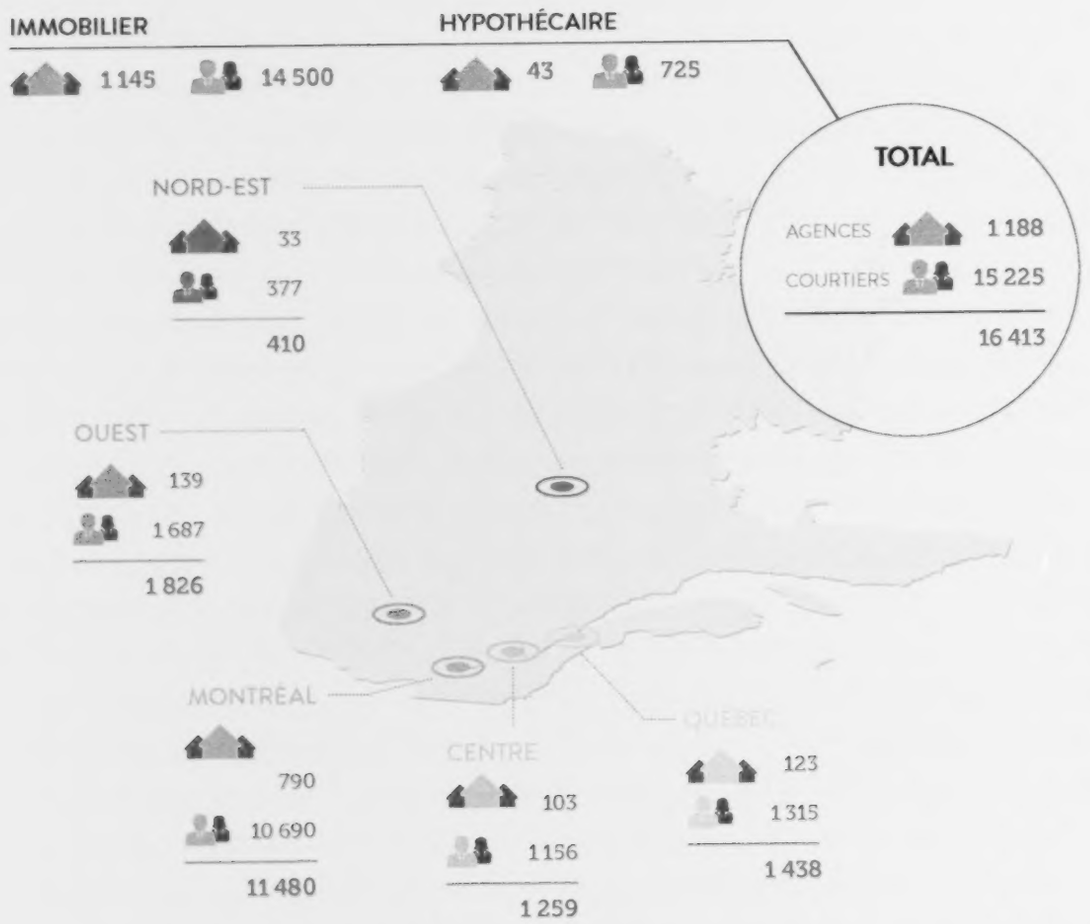
PORTRAIT DU COURTAGE IMMOBILIER
ET HYPOTHÉCAIRE 17

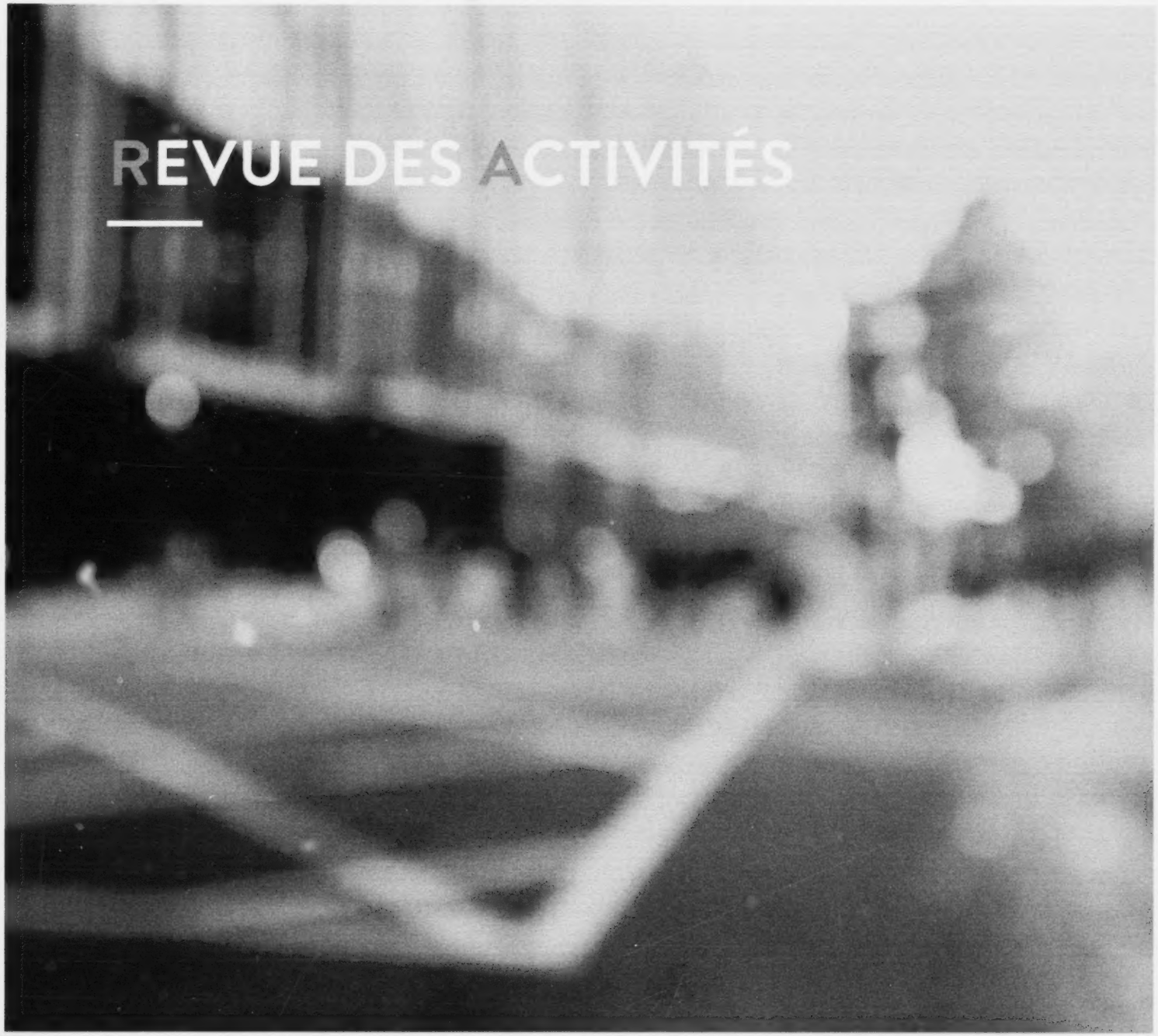
ACTIVITÉS DE L'OACIQ



PORTRAIT DU COURTAGE IMMOBILIER ET HYPOTHÉCAIRE

Le nombre d'agences et de courtiers immobiliers ou hypothécaires détenant un permis d'exercice valide était de **16 413** à la **fin 2016**.





REVUE DES ACTIVITÉS

INFORMATION ET ASSISTANCE AU PUBLIC 19

Information 19
Assistance au public 19
Indemnisation 20
Accès à l'information 20

ENCADREMENT 21

Certification et formation 21
Inspection 22
Syndic 23

GOUVERNANCE ET ADMINISTRATION 24

Conseil d'administration 24
Ressources humaines 26

INFORMATION ET ASSISTANCE AU PUBLIC

Pour remplir sa mission de protection du public dans le cadre d'une transaction immobilière ou hypothécaire effectuée avec l'aide d'un professionnel autorisé, l'OACIQ met à la disposition des consommateurs les services et les ressources permis par la *Loi sur le courtage immobilier*.

Information

En 2016, l'OACIQ a informé le public pour lui permettre de faire des choix éclairés, à travers :

- Le site web oaciq.com, qui contient des informations à connaître avant, pendant et après la transaction immobilière ou hypothécaire.
- Les guides en ligne pour les acheteurs et les vendeurs, qui servent d'aide-mémoire et rappellent les obligations d'un courtier.
- L'outil « Vérifier le dossier d'un courtier », sur le site web, qui regroupe l'ensemble des professionnels autorisés par l'OACIQ et donne des informations essentielles telles les formations qu'ils ont suivies, le champ de pratique dans lequel ils exercent, ainsi que leur dossier disciplinaire, le cas échéant.
- Les médias, telles les capsules diffusées en collaboration avec le magazine Protégez-Vous et sur le site lacopropriété.info.
- Les médias sociaux, ainsi que lors d'événements comme le Salon national de l'habitation et le Salon ExpoHabitation.

Les publications et les interventions sur des sujets d'actualité ont permis de faire rayonner la mission de l'OACIQ et de promouvoir les services d'information et d'assistance au public.

Chaque jour, les agents d'information du centre de renseignements Info OACIQ ont mis leurs connaissances au service du public en répondant à 54 484 demandes d'information téléphoniques ou par courriel. En assistant aussi les courtiers, les agents d'information ont également contribué à la qualité des services rendus au public.

Assistance au public

L'OACIQ met à la disposition du public plusieurs services et outils adaptés aux différentes étapes d'une transaction immobilière ou hypothécaire.

Lorsqu'une personne désire formuler une plainte contre un professionnel du courtage immobilier ou hypothécaire autorisé par l'OACIQ, le Service d'assistance au public prend la relève d'Info OACIQ. Ainsi en 2016, 1 915 demandes ont été reçues. Un analyste examine la nature de la plainte, identifie et effectue le traitement à lui accorder, et accompagne le plaignant tout au long du processus. Il fournit également les informations concernant les recours possibles et intervient auprès du courtier ou de l'agence afin de trouver une solution.

Dossiers de plaintes traités – 2016

Actifs en début d'année
318

Reçus en cours d'année
1 915

Fermés durant la période
1 777

Actifs à la fin
456

Indemnisation

Le public victime de fraude, d'opération malhonnête ou de détournement de fonds dans le cadre d'une transaction immobilière ou hypothécaire impliquant un courtier peut faire appel au Fonds d'indemnisation du courtage immobilier (FICI). Ce fonds, qui prévoit une protection financière aux consommateurs, est constitué par la *Loi sur le courtage immobilier* et l'ensemble des agences et des courtiers immobiliers et hypothécaires du Québec y cotisent annuellement.

La tâche de statuer sur l'admissibilité des réclamations et de décider du montant des indemnités à verser, conformément aux règles prévues par règlement, est attribuée au comité d'indemnisation.

À signaler en 2016 :

dossiers ouverts

demandes traitées
(incluant 7 fermetures administratives)

des demandes traitées par le comité
ont été accueillies

d'indemnités versées pour un montant moyen
d'indemnité par réclamation de 15 800 $

Accès à l'information

L'OACIQ est soumis à la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*. Cette année, l'Organisme a reçu 44 demandes d'accès. Il diffuse de manière proactive sur son site web les documents et les renseignements d'intérêt pour l'information du public et des professionnels autorisés.

ENCADREMENT

L'OACIQ encadre les courtiers et les agences et s'assure que les activités de ces professionnels autorisés respectent la *Loi sur le courtage immobilier*, laquelle inclut les règles de déontologie. En 2016, l'accent a été mis sur l'amélioration du délai de traitement des dossiers et de l'efficience des pratiques malgré une augmentation globale du niveau d'activité.

Certification et formation

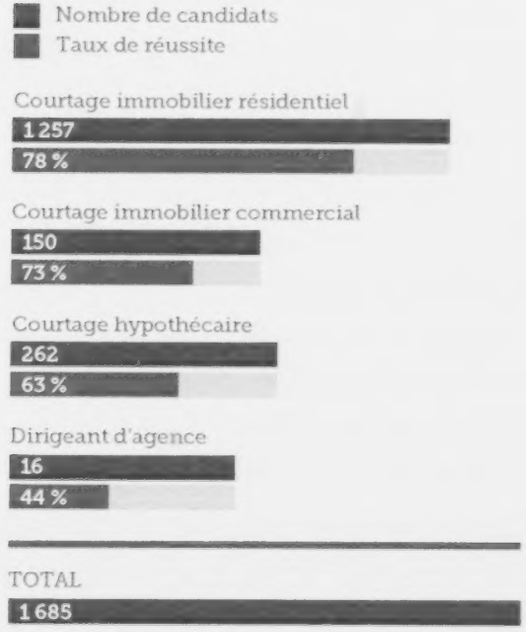
Le Service de la certification traite les dossiers de délivrance et les changements de permis en lien avec la *Loi sur le courtage immobilier*, applicables aux agences et aux courtiers immobiliers ou hypothécaires autorisés par l'OACIQ. Il traite également les demandes des futurs titulaires de permis. Ces opérations s'effectuent selon un cadre réglementaire strict auquel les requérants doivent répondre. Au cours de l'exercice, 1 728 demandes de délivrance de permis ont été traitées. Au 31 décembre, l'OACIQ comptait 16 413 titulaires de permis.

Le Service de la formation voit à ce que les compétences des professionnels autorisés par l'OACIQ soient optimales et constamment mises à jour. Il accomplit cette tâche de deux manières.

Premièrement, en s'assurant que tout candidat désirant se présenter à un examen de certification de l'OACIQ a préalablement suivi et réussi un programme de formation de base reconnu par l'OACIQ. Dans ce but, le Service a poursuivi ses actions visant à renforcer les relations professionnelles avec les établissements d'enseignement afin de contribuer à l'amélioration constante de la qualité de la formation.

Parmi les principales réalisations, signalons l'augmentation de plus de 20 % du nombre total d'examens de certification et l'optimisation de plusieurs processus internes pour améliorer leur efficience. Cette année, l'OACIQ a fait passer 1 685 examens de certification.

Examens de certification – 2016



Deuxièmement, en accréditant des formations dispensées par des tiers, et en concevant et en mettant sur pied une variété de formations couvrant les aspects déontologiques, l'OACIQ favorise le respect de la *Loi sur le courtage immobilier* et l'obtention des compétences clés nécessaires à l'exercice l'obtention des de cette activité. Ces formations sont offertes en webinaire, en ligne et en salle.

Dans le cadre du Programme de formation continue obligatoire (PFCO), de mai 2015 à avril 2017, les professionnels autorisés par l'OACIQ ont à obtenir un nombre minimum de 18 unités de formation continue (UFC) par période de deux ans.

En raison de la fin du premier cycle du PFCO au 30 avril 2017, beaucoup d'efforts ont été déployés dans le développement, l'accréditation et la diffusion de formations, et des actions ont été prises afin d'encourager les courtiers à terminer le Programme dans les délais impartis.

Parmi les réalisations, mentionnons le développement accru de formations en webinaire et en ligne ; l'accréditation de plus de 102 nouvelles formations à des dispensateurs autorisés ; et une augmentation de 55 % du nombre de formations offertes par l'OACIQ.

Activités de formation continue

** Incluant celles accréditées par l'OACIQ et celles produites par l'Organisme.*

Inspection

Le Service d'inspection a pour fonction de surveiller la conformité des activités et des compétences des professionnels autorisés par l'OACIQ. Lors d'une inspection, l'équipe procède à la vérification de transactions, de dossiers, de comptes, de livres et de registres, puis fait les recommandations appropriées afin de s'assurer que les activités et les compétences sont conformes à la *Loi sur le courtage immobilier* et à ses règlements.

En 2016, l'OACIQ a procédé à 2 639 inspections auprès des agences et des courtiers immobiliers et hypothécaires. Les inspecteurs de l'OACIQ ont visité 301 établissements, soit 243 agences et courtiers agissant à leur compte en courtage immobilier résidentiel, 38 en courtage immobilier commercial et 20 en courtage hypothécaire. Par la suite, 75 dossiers ont été présentés au comité d'inspection. Parmi eux, 25 ont été soumis au syndic ou au Service d'assistance au public pour une enquête plus approfondie.

Compte tenu de leur incidence directe sur la protection du public, les inspections portant sur la compétence des courtiers se sont intensifiées. Ainsi, les dossiers de contrat de courtage et de transaction remplis par 2 280 courtiers ont fait l'objet d'une vérification axée sur la compétence.

Pas moins de 1 625 questionnaires d'auto-inspection en ligne ont été remplis par autant de titulaires de permis. Le questionnaire d'auto-inspection en ligne est rempli sur une base annuelle par les agences et les courtiers agissant à leur compte. Il est par la suite analysé par l'OACIQ afin d'établir les interventions nécessaires dans le cadre d'une saine gestion des risques.

Les comptes en fidéicommis ont également fait l'objet d'une inspection attentive afin de s'assurer que les acomptes sont gérés avec rigueur. Enfin, 58 dirigeants d'agence ou courtiers à leur compte ont participé à une séance de démarrage. Celle-ci tient lieu de première inspection. Elle permet aux participants de revoir les responsabilités du dirigeant d'agence et du courtier agissant à son compte.

Syndic

Lorsque le Service d'assistance au public a des motifs de croire qu'une infraction à la *Loi sur le courtage immobilier*, y compris la déontologie, a été commise par un courtier, une requête est soumise au syndic, qui fait enquête.

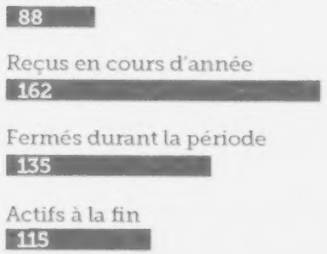
Le syndic joue un rôle clé dans l'encadrement des professionnels autorisés par l'OACIQ. Il est en quelque sorte le gardien de l'intégrité professionnelle des courtiers. Une fois son enquête terminée, le syndic détermine s'il y a lieu de déposer une plainte devant le comité de discipline de l'OACIQ. Ainsi, pour une conformité accrue, le syndic a encouragé des sanctions dissuasives.

Enquêtes impliquant des courtiers et des agences – 2016

Exercice illégal

Lorsque l'OACIQ prend connaissance d'une possibilité de courtage illégal, le dossier est transmis au Bureau du syndic pour enquête. Une fois que l'enquêteur a terminé son enquête et que la preuve révèle une infraction, le dossier est alors judiciarisé à la Cour du Québec.

Cas d'exercice illégal traités – 2016



GOUVERNANCE ET ADMINISTRATION

Conseil d'administration au 31 décembre 2016

ADMINISTRATEURS ÉLUS PARMI LES TITULAIRES DE PERMIS (PAR LEURS PAIRS)

Michel Léonard
Président
Montréal

Georges Bardagi
Vice-président
Montréal

Roger Doré
Trésorier
Courtage immobilier commercial

Mario Chouinard
Nord-Est

Mario Lamirande
Centre

Luc Mailloux
Québec

Pierre Martel
Courtage hypothécaire

Diane Ménard
Montréal

Bernard Savard
Montréal

Carole Strasbourg
Ouest

ADMINISTRATEURS NOMMÉS PAR LE MINISTRE DES FINANCES

Pierre Carrier
Nathalie Ebnoether
Jacques Nantel (jusqu'au 23 novembre 2016)

SECRÉTAIRE CORPORATIF

Claude Barsalou

DE GAUCHE À DROITE :

ASSIS :

Roger Doré,
courtier immobilier agréé

Michel Léonard, B. Comm., B.C.L., C.Dir

Georges Bardagi, B.A.A., Marketing,
courtier immobilier agréé

DEBOUT :

Claudie Tremblay, LL.B., Adm.A

Claude Barsalou, LL.M.

Carole Strasbourg,
courtier immobilier agréé DA

Mario Chouinard,
courtier immobilier

Bernard Savard,
courtier immobilier agréé DA

Pierre Carrier, FCPA FCMA

Nadine Lindsay, LL.B.

Pierre Martel, CHA

Nathalie Ebnoether, M.A.

Luc Mailloux,
courtier immobilier agréé

Diane Ménard,
courtier immobilier agréé DA

Mario Lamirande,
courtier immobilier agréé

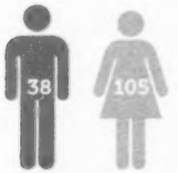
Ressources humaines

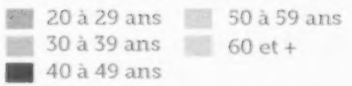
L'effectif de l'OACIQ se compose de 143 employés permanents. Afin de préserver l'expertise, les employés ont accès à des programmes de développement professionnel. Au cours de l'exercice, ceux-ci ont ainsi suivi plus de 1 300 heures de formation dans 90 activités différentes.

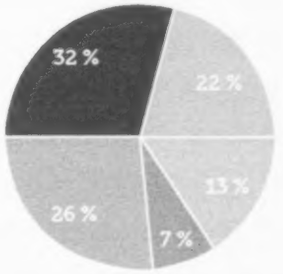
Dans un souci d'alignement à la mission, à la vision et aux valeurs de l'OACIQ, une révision du processus de gestion de la performance et des profils de compétences a été amorcée. Cette initiative se poursuivra afin d'appuyer l'Organisme d'un point de vue stratégique, tout en outillant les employés et les gestionnaires dans leurs mandats.

L'OACIQ est soucieux de la qualité de vie au travail. Il offre également plusieurs mesures incitatives qui permettent une flexibilité. Au cours de l'exercice, chaque employé a adhéré au code d'éthique de l'organisation en signant une affirmation de loyauté et de discrétion.

Répartition de l'effectif







BILANS DES COMITÉS STATUTAIRES

Comité d'inspection 28
Comité de discipline 29
Comité de révision des décisions du syndic 30
Comité de délivrance et de maintien des permis 30
Comité d'indemnisation 31

Comité d'inspection

Le comité d'inspection a pour fonction de surveiller les activités des courtiers et des agences et son approche auprès de ceux-ci est axée sur la prévention. Il participe ainsi à l'amélioration des pratiques professionnelles tout en ayant un impact direct sur les normes de qualité dans la profession. Cette approche, préconisée par le comité, guide l'ensemble des activités et opérations menées par le Service d'inspection.

La vérification axée sur la compétence

Les inspections portant sur la compétence des courtiers se sont intensifiées en 2016. Ainsi, les dossiers de contrat de courtage et de transaction complétés par 2 280 courtiers ont fait l'objet d'une vérification axée sur la compétence. Les constats et les améliorations requises sont consignés dans un rapport personnel destiné à chacun des courtiers inspectés et visent particulièrement la façon dont le courtier élabore ses dossiers et mène à terme les contrats et les propositions de transaction qu'il a rédigés et négociés, selon le champ de pratique où il exerce. Le rôle d'encadrement des dirigeants d'agence est également mis à contribution. Les rapports d'inspection des courtiers inspectés sont aussi transmis au dirigeant d'agence et celui-ci doit en prendre connaissance et veiller à ce que les constats et les améliorations requises soient respectés par les courtiers sous sa supervision. Cet exercice a une incidence directe sur la protection du public.

Les recommandations du comité d'inspection

Le comité d'inspection peut faire toutes les recommandations qu'il juge appropriées. De plus, s'il constate la commission d'une infraction à la *Loi sur le courtage immobilier* ou à un de ses règlements, le comité en avise le syndic.

En 2016, le comité a émis 311 engagements, dont 105 sont assortis d'une ou plusieurs formations à suivre. Cette année, l'infraction la plus fréquente pour un courtier est celle de ne pas avoir divulgué par écrit à son client ses ententes de rétribution avec les institutions financières pour un référencement hypothécaire.

Par ailleurs, les autres recommandations que le comité a dû adresser à certains courtiers ou dirigeants d'agence à la suite d'inspections portent principalement sur trois problématiques :

- Pour un courtier, ne pas avoir transmis à son agence les documents nécessaires au maintien des dossiers et registres et en soutien des informations publiées sur la fiche descriptive. Les courtiers qui ont été dirigés vers une formation ont, pour la plupart, eu à suivre l'activité de formation continue « La documentation des dossiers » ;
- La perception d'une rétribution alors que le courtier n'y avait pas droit ;
- La non-collaboration avec le Service d'inspection en n'ayant pas transmis le questionnaire d'auto-inspection 2015 dans les délais.

En 2016, 75 dossiers ont été présentés au comité d'inspection et 25 de ces dossiers ont été transmis au syndic ou au Service d'assistance au public, ou aux deux, pour une enquête plus approfondie.

Comité de discipline

Le comité de discipline est saisi de toute plainte formulée contre un titulaire de permis de l'OACIQ pour une infraction aux dispositions de la *Loi sur le courtage immobilier* et de sa réglementation. Constitué en vertu de cette loi, ce comité et ses membres sont autonomes et indépendants du conseil d'administration et du personnel de l'Organisme. Le président et les vice-présidents, qui doivent être des avocats d'au moins 10 ans de pratique, sont nommés par le ministre des Finances.

Généralement, les plaintes entendues par le comité de discipline portent sur des infractions graves. Au 31 décembre 2016, le syndic de l'Organisme avait déposé 121 plaintes devant le comité de discipline. Durant l'exercice, le comité a tenu 188 journées d'audiences et a rendu 142 décisions dans autant de dossiers ; 138 titulaires de permis étaient ainsi visés (quatre d'entre eux ayant été touchés par deux décisions chacun).

En 2016 :

décisions visant 138 détenteurs de permis ont entraîné, par chef d'infraction :

- 128 réprimandes
- 345 amendes, totalisant la somme de 371 300 $
- 29 obligations de suivre un cours ou une formation
- 20 conditions ou restrictions au permis ou autres ordonnances
- 390 suspensions de permis
- 61 révocations de permis

La *Loi sur le courtage immobilier* prévoit un droit d'appel à la Cour du Québec de certaines décisions du comité. Ainsi, en 2016 :

- 23 décisions du comité de discipline ont été portées en appel devant la Cour du Québec ;
- 11 décisions ont été rendues par la Cour du Québec, en appel d'une décision du comité de discipline ;
- 1 décision rendue par la Cour du Québec en appel d'une décision du comité de discipline fait présentement l'objet d'une demande en révision judiciaire devant la Cour supérieure.

La mise en place de diverses mesures et procédures a permis une diminution importante des délais de délibéré et de traitement :

- Dossiers en délibéré : 53 jours au 31 décembre 2016, contre 237 jours au 1er janvier 2016.
- Traitement devant le comité : Le délai entre le dépôt de la plainte jusqu'à la décision sur sanction a diminué de 23 %. En 2015, il était de 657 jours, contre 507 jours en 2016.

Comité de révision des décisions du syndic

Lorsque le syndic décide de ne pas porter plainte, le plaignant peut présenter une demande devant le comité de révision des décisions du syndic. Après avoir pris connaissance du dossier complet du syndic ainsi que des observations du demandeur et du syndic, les membres du comité de révision statuent et émettent un avis.

Le comité a tenu 11 séances lors desquelles il a rendu 11 avis dans 11 dossiers.

Le comité de révision doit, dans son avis, soit conclure qu'il n'y a pas lieu de porter une plainte devant le comité de discipline, soit suggérer au syndic de compléter son enquête et de rendre par la suite une nouvelle décision quant à l'opportunité de porter plainte, soit conclure qu'il y a lieu de porter plainte devant le comité de discipline et suggérer la nomination d'un syndic ad hoc qui, après enquête, le cas échéant, prendra la décision de porter plainte ou non. De plus, le comité peut suggérer au syndic de transmettre le dossier au comité d'inspection.

Dans tous les dossiers étudiés, le comité a confirmé la décision du syndic et conclu qu'il n'y avait pas lieu de porter plainte devant le comité de discipline.

Comité de délivrance et de maintien des permis

Le comité de délivrance et de maintien des permis a pour mandat de statuer sur la délivrance ou le maintien d'un permis lorsque la personne qui en fait la demande ou son titulaire a déjà, par exemple, été reconnu ou s'est déclaré coupable d'une infraction pénale ou disciplinaire ou d'un acte criminel ou a fait cession de biens. Le comité peut également rendre un avis anticipé, c'est-à-dire qu'il peut rendre un avis sur la décision qu'il pourrait rendre si la personne ou la société demandait la délivrance d'un permis, et ce, avant qu'elle ne débute ses démarches pour obtenir la délivrance d'un permis de courtier ou d'agence.

Les mesures que le comité pourrait être justifié d'imposer, selon les circonstances, sont de refuser la délivrance d'un permis à une personne qui en fait la demande ou de le délivrer en l'assortissant de restrictions ou de conditions. Le comité peut également imposer des mesures au permis d'un courtier, soit la suspension ou la révocation du permis ou l'imposition de restrictions ou de conditions.

Le nombre de permis délivrés avec conditions ou restrictions suivant une décision du comité a augmenté, passant à 31 % des permis délivrés, par rapport à 6 % en 2015.

Par ailleurs, le comité a traité 93 dossiers au cours des 15 séances tenues en 2016. Il a ainsi étudié les dossiers de 41 personnes ayant demandé la délivrance d'un permis de courtier immobilier ou hypothécaire, les dossiers de 46 titulaires de permis ainsi que 6 demandes anticipées. Les situations sur lesquelles le comité s'est penché dans ces dossiers se dénombrent comme suit : 37 cas d'infractions pénales ou d'actes criminels et 62 cessions de biens. Il y a lieu de préciser que 6 dossiers ont visé 2 situations, ce qui explique un total de 99 situations. Excluant les situations visées par les demandes d'avis, le comité a ainsi rendu les décisions suivantes : 31 permis délivrés sans condition ni restriction ; 14 permis délivrés avec conditions ou restrictions ; 37 permis maintenus sans condition ni restriction ; 10 permis maintenus avec conditions ou restrictions ; 1 permis suspendu.

Comité d'indemnisation

Le comité d'indemnisation décide du montant des indemnités à verser à même le fonds d'indemnisation du courtage immobilier. Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier (FICI) est affecté au paiement des indemnités payables aux victimes de fraude, de manœuvres dolosives ou de détournement de fonds dont est responsable un courtier ou une agence. Le montant maximal de l'indemnité payable par le comité relativement à chaque opération de courtage faisant l'objet d'une réclamation est de 35 000 $.

Durant l'exercice, 58 demandes ont été traitées, pour lesquelles le comité a rendu des décisions ; 64 nouveaux dossiers ont été ouverts ; et 6 ont fait l'objet d'une réouverture suivant une demande de révision. Au 31 décembre 2016, 59 dossiers étaient à l'étude.

À signaler :

- Augmentation du nombre de dossiers ouverts, de 49 en 2015 à 70 en 2016 ;
- 40 % des demandes traitées ont été accueillies ;
- 363 401 $ en indemnités versées, pour un montant moyen par réclamation de 15 800 $.

Indemnisation

Dossiers actifs en début d'année	54
Demandes reçues en cours d'année[1]	70
Demandes fermées durant la période	65
Dossiers actifs à la fin	59
Demandes d'indemnisation accueillies	23
Indemnités à verser	363 401 $

[1] Ce chiffre comprend les nouveaux dossiers et ceux qui ont fait l'objet d'une réouverture suivant une demande de révision.

RÉSULTATS FINANCIERS

L'exercice financier 2016 se termine avec un surplus de 571 136 $ pour le fonds d'administration générale. La révision des processus, le resserrement des dépenses, l'adéquation des ressources humaines et les efforts liés au Programme de formation continue sont notamment les sources de cet accomplissement.

Afin de permettre une meilleure prise de décision, le processus d'analyse budgétaire par activité et d'analyse d'écarts a été amélioré. Pour un meilleur contrôle, diverses politiques ont également été mises à jour et précisées.

CO
PE
TENCE

RAPPORT

DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

PricewaterhouseCoopers LLP/s.r.l./s.e.n.c.r.l.
4255, boulevard Lapinière, bureau 300,
Brossard (Québec) J4Z 0C7
Tél. : +1 450 678-4255 • Téléc. : +1 450 678-1700

AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci-joints de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, qui comprennent l'état de la situation financière au 31 décembre 2016 et les états des résultats, de l'évolution des actifs nets et des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes constituées d'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilité de l'auditeur

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers, sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifiions et réalisions l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion

À notre avis, les états financiers donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec au 31 décembre 2016 ainsi que des résultats de ses activités et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif.

Autre point

Les états financiers de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec pour l'exercice clos le 31 décembre 2015 ont été audités par un autre auditeur qui a exprimé sur ces états financiers une opinion non modifiée en date du 18 mars 2016.

PricewaterhouseCoopers s.e.n.c./s.e.n.c.r.l.[1]

[1] CPA auditeur, CA, permis de comptabilité publique n° A128779

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État des résultats · Exercice clos le 31 décembre 2016

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL 2016	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL 2015
	$	$	$	$	$	$
PRODUITS						
Droits et cotisations	16 079 580	957 732	17 037 312	15 830 374	952 392	16 782 766
Formation continue – annexe	1 697 462	-	1 697 462	943 801	-	943 801
Formation de base et examens – annexe	1 157 614	-	1 157 614	883 945	-	883 945
Discipline et syndic – annexe	510 318	-	510 318	620 082	-	620 082
Formulaires – annexe	972 427	-	972 427	916 635	-	916 635
Exercice illégal de courtage – annexe	80 889	-	80 889	62 061	-	62 061
Rayonnement – annexe	5 887	-	5 887	6 897	-	6 897
Revenus de placements (note 14)	44 759	79 857	124 616	74 206	146 875	221 081
Quote-part des résultats nets de la société en commandite (note 7)	170 241	-	170 241	136 056	-	136 056
Autres (note 15)	430 710	44 814	475 524	206 771	39 342	246 113
	21 149 887	1 082 403	22 232 290	19 680 828	1 138 609	20 819 437

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État des résultats · Exercice clos le 31 décembre 2016 (suite)

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL 2016	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL 2015
	$	$	$	$	$	$
CHARGES						
Administration						
Salaires et charges sociales	9 220 625	197 668	9 418 293	8 208 025	434 983	8 643 008
Formations et cotisations	161 028	4 871	165 899	205 994	4 586	210 580
Honoraires	294 466	50 081	344 547	270 791	49 390	320 181
Conseil d'administration et comités	822 628	25 487	848 115	1 224 956	28 382	1 253 338
Assemblées, réunions et déplacements	484 268	-	484 268	645 238	-	645 238
Frais de bureau	385 460	32 245	417 705	392 989	20 622	413 611
Occupation des locaux	1 125 428	6 056	1 131 484	923 278	50 172	973 450
Contribution au ministère des Finances du Québec	253 709	-	253 709	116 105	-	116 105
Publications et relations publiques	65 166	-	65 166	89 685	-	89 685
Frais financiers	422 957	21 411	444 368	416 375	47 870	464 245
Indemnisation	-	363 401	363 401	-	161 585	161 585
Amortissement des immobilisations (notes 8 et 9)	246 395	-	246 395	271 060	-	271 060
Formation continue – annexe	1 369 003	-	1 369 003	1 512 756	-	1 512 756
Formation de base et examens – annexe	1 371 365	-	1 371 365	1 131 428	-	1 131 428
Discipline et syndic – annexe	3 321 730	-	3 321 730	3 266 096	-	3 266 096
Formulaires – annexe	318 841	-	318 841	454 927	-	454 927
Exercice illégal de courtage – annexe	342 819	-	342 819	649 916	-	649 916
Rayonnement – annexe	372 863	-	372 863	547 701	-	547 701
	20 578 751	701 220	21 279 971	20 327 320	797 590	21 124 910
EXCÉDENT (INSUFFISANCE) DES PRODUITS SUR LES CHARGES	571 136	381 183	952 319	(646 492)	341 019	(305 473)

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État de l'évolution des actifs nets · Exercice clos le 31 décembre 2016

	Fonds d'administration générale				
	Investis en immobilisations	Affectations d'origine interne	Non affectés	Fonds d'indemnisation	TOTAL
	$	$	$	$	$
Solde au 31 décembre 2014	2 248 337	-	3 039 212	4 690 806	9 978 355
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	(431 506)*	(540 804)	325 818	341 019	(305 473)
Investissement en immobilisations	202 257**	-	(202 257)	-	-
Affectations d'origine interne – annexe	-	540 804	(540 804)	-	-
Solde au 31 décembre 2015	2 019 088	-	2 621 969	5 031 825	9 672 882
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	**(375 557)***	**(366 976)**	**1 313 669**	**381 183**	**952 319**
Investissement en immobilisations	**125 687****	-	**(125 687)**	-	-
Affectations d'origine interne – annexe	-	**366 976**	**(366 976)**	-	-
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2016	**1 769 218**	-	**3 442 975**	**5 413 008**	**10 625 201**

* Correspond à l'amortissement des immobilisations de 586 878 $ (637 184 $ en 2015), déduction faite de l'amortissement de l'avantage incitatif de 211 321 $ (207 100 $ en 2015) pour les améliorations locatives, plus la perte à la radiation et à la cession d'immobilisations qui est de néant (1 422 $ en 2015).

** Correspond à l'investissement en immobilisations de 125 687 $ (310 157 $ en 2015), déduction faite de l'augmentation de l'avantage incitatif reporté qui est de néant (107 900 $ en 2015).

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État de la situation financière · Au 31 décembre 2016

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL 2016	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL 2015
	$	$	$	$	$	$
ACTIF						
À court terme						
Encaisse	1 727 679	321 450	2 049 129	2 581 202	201 855	2 783 057
Placements (note 3)	4 850 048	5 593 145	10 443 193	3 303 276	5 514 393	8 817 669
Intérêts courus à recevoir	3 042	11 813	14 855	14 421	8 657	23 078
Débiteurs (note 4)	466 920	-	466 920	481 969	-	481 969
Avance interfonds (note 5)	-	173 237*	-	4 461*	-	-
Stocks de formulaires (note 6)	153 244	-	153 244	143 329	-	143 329
Frais payés d'avance	303 312	-	303 312	243 083	-	243 083
	7 504 245	6 099 645	13 430 653	6 771 741	5 724 905	12 492 185
Participation dans une société en commandite (note 7)	3 999 969	-	3 999 969	4 079 728	-	4 079 728
Immobilisations corporelles (note 8)	4 473 166	-	4 473 166	4 923 420	-	4 923 420
Immobilisations incorporelles (note 9)	148 879	-	148 879	159 816	-	159 816
	16 126 259	6 099 645	22 052 667	15 934 705	5 724 905	21 655 149
PASSIF						
À court terme						
Créditeurs et charges à payer (note 10)	2 222 490	40 749	2 263 239	2 644 625	38 008	2 682 633
Avance interfonds (note 5)	173 237*	-	-	-	4 461*	-
Provision pour indemnités (note 11)	-	324 608	324 608	-	334 029	334 029
Produits perçus d'avance	5 665 512	321 280	5 986 792	5 584 875	316 582	5 901 457
	8 061 239	686 637	8 574 639	8 229 500	693 080	8 918 119
Avantage incitatif reporté, à la valeur comptable nette	2 852 827	-	2 852 827	3 064 148	-	3 064 148
	10 914 066	686 637	11 427 466	11 293 648	693 080	11 982 267
Engagements et éventualités (notes 12 et 13)						
Actifs nets						
Investis en immobilisations	1 769 218	-	1 769 218	2 019 088	-	2 019 088
Non affectés	3 442 975	-	3 442 975	2 621 969	-	2 621 969
Fonds d'indemnisation	-	5 413 008	5 413 008	-	5 031 825	5 031 825
	5 212 193	5 413 008	10 625 201	4 641 057	5 031 825	9 672 882
	16 126 259	6 099 645	22 052 667	15 934 705	5 724 905	21 655 149

* Ces montants ne sont pas présentés dans la colonne « Total » puisqu'ils s'éliminent entre chacun des fonds.

Au nom du conseil

Michel Léonard
Président du conseil d'administration

Georges Bardagi
Vice-président du conseil d'administration

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État des flux de trésorerie · Exercice clos le 31 décembre 2016

	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total 2016	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	TOTAL 2015
	$	$	$	$	$	$
ACTIVITÉS DE FONCTIONNEMENT						
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	571 136	381 183	952 319	(646 492)	341 019	(305 473)
Éléments sans effet sur la trésorerie :						
Perte (gain) réalisée et non réalisée sur les placements (note 14)	66 030	11 824	77 854	56 295	(51 341)	4 954
Quote-part des résultats nets de la société en commandite	(170 241)	-	(170 241)	(136 056)	-	(136 056)
Amortissement des immobilisations	586 878	-	586 878	637 184	-	637 184
Amortissement de l'avantage incitatif	(211 321)	-	(211 321)	(207 100)	-	(207 100)
Perte à la radiation d'immobilisations	-	-	-	1 422	-	1 422
	842 482	393 007	1 235 489	(294 747)	289 678	(5 069)
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement de fonctionnement	(207 516)	(182 836)	(390 352)	947 519	(131 197)	816 322
	634 966	210 171	845 137	652 772	158 481	811 253
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT						
Encaissement de l'avance de capital dans la société en commandite (note 7)	250 000	-	250 000	-	-	-
Acquisition de placements	(27 212 940)	(3 646 986)	(30 859 926)	(28 674 314)	(3 003 465)	(31 677 779)
Produit de la cession de placements	25 600 138	3 556 410	29 156 548	28 550 578	2 910 818	31 461 396
Acquisition d'immobilisations	(125 687)	-	(125 687)	(310 157)	-	(310 157)
	(1 488 489)	(90 576)	(1 579 065)	(433 893)	(92 647)	(526 540)
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT						
Augmentation de l'incitatif de location	-	-	-	107 900	-	107 900
Augmentation (diminution) nette de l'encaisse	(853 523)	119 595	(733 928)	326 779	65 834	392 613
Encaisse au début	2 581 202	201 855	2 783 057	2 254 423	136 021	2 390 444
ENCAISSE À LA FIN	1 727 679	321 450	2 049 129	2 581 202	201 855	2 783 057

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

Notes annexes · 31 décembre 2016

1. Constitution et nature des activités

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ), constitué en personne morale selon la *Loi sur le courtage immobilier* (L.R.Q., c. C-73.2) (la « Loi »), a pour principale mission d'assurer la protection du public dans le domaine du courtage immobilier et du courtage en prêt garanti par hypothèque immobilière, par l'application des règles de déontologie et l'inspection des activités des courtiers et des agences en veillant, notamment, à ce que les opérations de courtage des courtiers et des agences s'accomplissent conformément à la Loi.

Il peut, en outre, dispenser des cours de formation auprès des courtiers et des dirigeants d'agence, à l'exclusion des cours de formation de base, et décerner les titres visés à l'article 48 de la Loi.

2. Principales méthodes comptables

Les états financiers ont été préparés selon les Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif et tiennent compte des principales méthodes comptables suivantes :

Instruments financiers

Les actifs et les passifs financiers sont constatés initialement à la juste valeur au moment où l'OACIQ devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument financier. Par la suite, tous les instruments financiers sont comptabilisés au coût après amortissement, à l'exception des placements qui sont comptabilisés à la juste valeur à la date de clôture. La juste valeur des placements est établie à partir des cours acheteurs. Les fluctuations de la juste valeur, les intérêts gagnés, les intérêts courus, les gains et les pertes réalisés à la cession et les gains et pertes non réalisés sont inclus dans les revenus de placements.

Les coûts de transaction liés aux instruments financiers évalués à la juste valeur après leur comptabilisation initiale sont passés en charges au moment où ils sont engagés. Dans le cas des autres instruments financiers, les coûts de transaction sont comptabilisés en augmentation de la valeur comptable de l'actif ou en diminution de la valeur comptable du passif et sont ensuite constatés sur la durée de vie prévue de l'instrument selon la méthode de l'amortissement linéaire. Tout escompte ou prime lié à un instrument évalué au coût après amortissement est amorti sur la durée de vie prévue de l'instrument selon la méthode de l'amortissement linéaire et est comptabilisé en résultat net à titre de produit ou de charge d'intérêts.

Dans le cas des actifs financiers évalués au coût ou au coût après amortissement, l'OACIQ comptabilise en résultat net une perte de valeur, le cas échéant, lorsqu'il y a des indications de dépréciation et lorsqu'il observe un changement défavorable important dans le calendrier ou le montant prévu des flux de trésorerie futurs. Lorsque l'ampleur de la dépréciation d'un actif précédemment déprécié se réduit et que cette réduction peut être rattachée à un événement postérieur à la comptabilisation de la moins-value, la moins-value déjà comptabilisée fait l'objet d'une reprise à même le résultat net de l'exercice au cours duquel la reprise a lieu.

2. Principales méthodes comptables (suite)

Comptabilité par fonds

Le Fonds d'administration générale est utilisé pour toutes les activités courantes de l'OACIQ. Les produits et les charges afférents à la prestation de services et à l'administration sont présentés dans ce fonds.

Le Fonds d'indemnisation du courtage immobilier (le « Fonds d'indemnisation ») est destiné au paiement des indemnités aux victimes de fraude, de manœuvres dolosives ou de détournement de fonds dont est responsable un courtier ou une agence. Ce fonds est institué en conformité avec l'article 108 de la Loi. L'actif de ce fonds ne fait pas partie des actifs du Fonds d'administration générale de l'OACIQ et ne peut servir à assumer les obligations de l'OACIQ.

Constatation des produits

L'OACIQ applique la méthode du report pour comptabiliser les apports. Les apports affectés sont constatés à titre de produits de l'exercice au cours duquel les charges connexes sont engagées. Les apports non affectés sont constatés à titre de produits lorsqu'ils sont reçus ou à recevoir si le montant à recevoir peut faire l'objet d'une estimation raisonnable et si sa réception est raisonnablement assurée.

Stocks de formulaires

Les stocks de formulaires destinés à la vente sont évalués au moindre du coût et de la valeur nette de réalisation, le coût étant déterminé selon la méthode de l'épuisement successif. La valeur nette de réalisation représente le prix de vente estimé pour les stocks, diminué des coûts estimés nécessaires pour réaliser la vente.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont comptabilisées au coût et amorties en fonction de leur durée de vie utile estimative selon la méthode de l'amortissement linéaire sur les durées suivantes :

Matériel informatique	3 ans
Logiciel et licence	3 ans
Matériel de bureau	4 ans
Ameublement	10 et 20 ans
Améliorations locatives	Durée du bail

Dépréciation d'actifs à long terme

Les actifs à long terme sont soumis à un test de recouvrabilité lorsque des événements ou des changements de situation indiquent que leur valeur comptable pourrait ne pas être recouvrable. Cette recouvrabilité est mesurée en comparant la valeur comptable des actifs à la valeur estimative des flux de trésorerie futurs directement rattachés à l'utilisation des actifs. Les actifs dépréciés sont inscrits à leur juste valeur, qui est déterminée principalement en utilisant les estimations des flux de trésorerie futurs actualisés directement rattachés à l'utilisation et à la sortie éventuelle des actifs.

Entité contrôlée

L'OACIQ a le pouvoir de nommer tous les membres du conseil d'administration du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle (FARCIQ). Le FARCIQ, considéré comme une entité sans but lucratif distincte à des fins comptables, a pour mission d'assurer la responsabilité professionnelle des courtiers immobiliers du Québec et la date de clôture de son exercice financier est le 31 décembre. Le FARCIQ est considéré comme un organisme sans but lucratif du point de vue fiscal. Puisque les bénéfices et avantages du FARCIQ sont réservés aux membres participant au FARCIQ, ceux-ci ne sont pas compris dans les états financiers de l'OACIQ, mais sont présentés sommairement à la note 15.

2. Principales méthodes comptables (suite)

Participation dans une société en commandite

L'OACIQ détient une participation de 50 % dans une société en commandite qui détient l'immeuble dans lequel l'OACIQ exerce ses activités.

L'OACIQ a décidé de comptabiliser sa participation dans la société en commandite selon la méthode de la comptabilisation à la valeur de consolidation ajustée de l'amortissement de l'immeuble locatif calculé avec la méthode linéaire sur une durée de 40 ans.

Selon la méthode de la comptabilisation à la valeur de consolidation, l'OACIQ comptabilise la participation initialement au coût et ajuste la valeur comptable par la suite en y incluant la quote-part des résultats enregistrés par la société en commandite après l'acquisition, cette quote-part étant calculée selon les règles applicables en matière de consolidation. L'OACIQ prend la quote-part du résultat en compte dans la détermination de son résultat net et, en outre, augmente ou diminue le solde de son compte « Participation ». Enfin, elle déduit de la valeur comptable de la participation sa quote-part des dividendes versés par l'entité émettrice. La quote-part des éléments du bilan n'est pas comptabilisée par l'OACIQ à l'état de la situation financière, mais est plutôt présentée par voie de note à la note 7, « Participation dans une société en commandite ».

L'OACIQ comptabilise en résultat net une perte de valeur, le cas échéant, lorsqu'il observe un changement défavorable important dans le calendrier ou le montant prévu des flux de trésorerie futurs de l'entité émettrice. Lorsque l'ampleur de la dépréciation d'un actif précédemment déprécié se réduit et que cette réduction peut être rattachée à un événement postérieur à la comptabilisation de la moins-value, la moins-value déjà comptabilisée fait l'objet d'une reprise à même le résultat net de l'exercice au cours duquel la reprise a lieu.

Produits perçus d'avance

Les produits de droits annuels des titulaires de permis sont imputés aux résultats sur une base mensuelle répartie sur la durée des permis, qui est de 12 mois. Selon l'article 22 du Règlement sur la délivrance des permis de courtier ou d'agence, ils ne sont pas remboursables aux titulaires de permis et seront appliqués aux résultats au cours du prochain exercice.

Avantage incitatif reporté

L'avantage incitatif reporté représente des montants perçus du locateur sous forme d'avantages incitatifs à la location des locaux, composés d'une allocation pour des améliorations locatives et d'un loyer gratuit. Cet avantage est amorti selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée originale du bail échéant en juillet 2030, soit 20 ans. L'amortissement est porté en réduction des frais d'occupation à l'état des résultats.

Impôts sur le revenu et taxes

Étant un organisme à but non lucratif aux fins des lois sur les impôts, l'OACIQ n'est donc pas assujetti aux impôts sur le revenu.

2. Méthodes comptables (suite)

Ventilation des charges

Chaque service et chaque activité de l'OACIQ fait l'objet d'une codification unique. Les dépenses de fonctionnement et les frais généraux de l'OACIQ sont ventilés selon les clés de répartition suivantes :

Au prorata du temps que les ressources humaines allouent à l'activité :

- Salaires et charges sociales ;

Au prorata du nombre d'employés dans le service ou à l'activité :

- Amortissement des immobilisations,
- Assurances,
- Entretien des équipements,
- Impressions et photocopies,
- Papeteries et fournitures,
- Fournitures informatiques,
- Télécommunications;

Au prorata du nombre de pieds carrés occupés par le service ou l'activité :

- Loyer,
- Frais d'exploitation,
- Taxes foncières,
- Électricité,
- Entretien des locaux,
- Amortissement des améliorations locatives,
- Amortissement de l'allocation du bailleur;

Au prorata des services ou des activités utilisateurs :

- Déchiquetage,
- Sources d'information,
- Téléphonie cellulaire,
- Cotisations d'adhésion,
- Formations et colloques,
- Jetons de présence,
- Frais de déplacement,
- Réception,
- Location de salle et équipement,
- Archivage,
- Frais de livraison,
- Honoraires,
- Publicité,
- Dons et promotions.

Les montants imputés aux diverses activités sont présentés à l'état des résultats et à l'annexe.

Utilisation d'estimations

Dans le cadre de la préparation des états financiers, conformément aux Normes comptables canadiennes pour les organismes sans but lucratif, la direction doit établir des estimations et des hypothèses qui ont une incidence sur les montants des actifs et des passifs présentés et sur la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers, ainsi que sur les montants des produits et des charges constatés au cours de la période visée par les états financiers. Parmi les principales composantes des états financiers qui exigent des estimations de la direction figurent la provision pour créances douteuses, les durées de vie utile estimatives des immobilisations, la provision pour indemnités ainsi que les charges à payer. Les résultats réels pourraient varier par rapport à ces estimations.

3. Placements

Les placements du Fonds d'administration générale sont constitués d'obligations provinciales et de bons du Trésor, à des taux variant de 0,46 % à 4,40 % (de 0,47 % à 4,50 % au 31 décembre 2015), échéant entre janvier 2017 et juin 2019.

Les placements du Fonds d'indemnisation sont constitués d'obligations provinciales et de bons du Trésor, à des taux variant de 0,48 % à 5,00 % (de 1,90 % à 5,00 % au 31 décembre 2015), échéant entre octobre 2017 et janvier 2023.

Les placements sont présentés à court terme étant donné qu'ils sont rachetables en tout temps.

4. Débiteurs

	2016	2015
	$	$
Fonds d'administration générale		
Créances d'exploitation	**643 501**	763 856
Provision pour créances douteuses	**(191 994)**	(347 700)
	451 507	416 156
Taxes à la consommation	**15 413**	65 813
	466 920	481 969

5. Avance interfonds

L'avance interfonds ne porte pas intérêt.

6. Stocks de formulaires

Le coût des stocks de formulaires vendus comptabilisés en charges au cours de l'exercice est de 168 192 $ (254 441 $ en 2015).

7. Participation dans une société en commandite

La quote-part de l'OACIQ dans les actifs nets de la société en commandite au 31 décembre 2016 est la suivante :

	2016	2015
	$	$
Bilan		
Actif		
Immeuble locatif, au coût	**10 478 366**	10 478 366
Autres actifs	**2 063 656**	2 162 206
	12 542 022	12 640 572
Passif		
Emprunts bancaires	**8 944 834**	9 205 674
Autres passifs	**474 199**	533 501
	9 419 033	9 739 175
Actif net	**3 122 989**	2 901 397
	12 542 022	12 640 572

La quote-part de l'OACIQ dans les résultats nets de la société en commandite pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2016 est la suivante :

État des résultats		
Produits	**1 539 885**	1 496 962
Charges	**1 068 293**	1 059 555
Bénéfice avant amortissement	**471 592**	437 407
Amortissement	**(301 351)**	(301 351)
Quote-part des résultats nets de la société en commandite	**170 241**	136 056

La quote-part de l'OACIQ dans les flux de trésorerie de la société en commandite pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2016 est la suivante :

Mouvements de trésorerie		
Activités d'exploitation	**461 362**	510 748
Activités d'investissement	**(6 865)**	(144 775)
Activités de financement	**(529 378)**	(270 388)
	(74 881)	95 585

Les états financiers de la société en commandite sont préparés conformément aux Normes comptables canadiennes pour les entreprises à capital fermé. Il n'y a aucune différence significative résultant de l'application de normes comptables différentes entre la société en commandite et l'OACIQ, à l'exception du fait que la société en commandite n'a comptabilisé aucune charge à titre d'amortissement.

Il n'y a aucune opération entre ces deux parties à part le paiement du loyer et des frais connexes d'un montant de 1 830 611 $ (1 868 162 $ en 2015). Un montant de 19 060 $ (néant en 2015) est inclus dans les créditeurs. Les opérations entre parties liées ont lieu dans le cours normal des activités et sont mesurées à la valeur d'échange.

La valeur totale de la participation dans la société en commandite au 31 décembre 2016 s'établit comme suit :

	2016	2015
	$	$
Solde au début	**4 079 728**	3 943 672
Remboursement de capital	**(250 000)**	–
Quote-part des résultats nets après amortissement	**170 241**	136 056
Solde à la fin	**3 999 969**	4 079 728

8. Immobilisations corporelles

	2016			2015
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette	Valeur comptable nette
	$	$	$	$
Fonds d'administration générale				
Matériel informatique	1 445 163	1 345 067	100 096	115 133
Matériel de bureau	491 160	449 900	41 260	52 622
Matériel téléphonique	283 530	258 016	25 514	65 773
Ameublement	2 023 059	1 005 447	1 017 612	1 167 172
Améliorations locatives	4 764 477	1 475 793	3 288 684	3 522 720
	9 007 389	4 534 223	4 473 166	4 923 420

Du montant total de l'amortissement des immobilisations corporelles et incorporelles de 586 878 $ (637 184 $ au 31 décembre 2015), un montant de 236 395 $ (271 060 $ au 31 décembre 2015) est présenté distinctement à l'état des résultats du Fonds d'administration générale. Le solde restant est ventilé dans des centres de coût de ce même fonds.

9. Immobilisations incorporelles

	2016			2015
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette	Valeur comptable nette
	$	$	$	$
Fonds d'administration générale				
Logiciel et licence	386 647	237 768	148 879	159 816

10. Créditeurs et charges à payer

	2016		
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total
	$	$	$
Comptes fournisseurs	320 765	-	320 765
Frais courus	215 175	40 749	255 924
Salaires et vacances à payer	1 199 973	-	1 199 973
Sommes à remettre à l'État	486 577	-	486 577
	2 222 490	40 749	2 263 239

	2015		
	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total
	$	$	$
Comptes fournisseurs	198 560	-	198 560
Frais courus	116 878	38 008	154 886
Salaires et vacances à payer	1 708 916	-	1 708 916
Sommes à remettre à l'État	620 271	-	620 271
	2 644 625	38 008	2 682 633

11. Provision pour indemnités

Dès la réception d'une réclamation dûment assermentée, la politique du Fonds d'indemnisation est de comptabiliser une provision de 25 % du montant réclamé. Depuis le 1er mai 2010, l'indemnité maximale payable à même le Fonds est de 35 000 $, alors qu'auparavant, ce montant était de 15 000 $. Cette provision est maintenue jusqu'à la décision finale du comité d'indemnisation.

12. Engagements

L'OACIQ s'est engagé pour la location de bureaux auprès de la société en commandite détenant l'immeuble dans lequel l'OACIQ exerce ses activités en vertu d'un bail qui vient à échéance en juillet 2030. De plus, l'OACIQ a contracté divers engagements, notamment pour la location de véhicules automobiles, échéant entre novembre 2017 et décembre 2018. Les loyers minimaux futurs s'élèvent à 28 277 184 $ et comprennent les paiements suivants, pour les cinq prochains exercices :

	$
2017	1 962 220
2018	1 943 077
2019	1 921 147
2020	1 978 012
2021	2 057 622

13. Éventualités

Dans le cours normal de ses activités, l'OACIQ est partie à diverses réclamations et l'issue de ces diverses réclamations en cours au 31 décembre 2016 ne peut être déterminée avec certitude. La direction de l'OACIQ est d'avis que le dénouement de ces litiges n'aura aucune influence défavorable importante sur sa situation financière, les résultats de ses activités et ses flux de trésorerie.

14. Revenus de placements

	2016			2015		
	Fonds d'administration générale	**Fonds d'indemnisation**	**Total**	Fonds d'administration générale	Fonds d'indemnisation	Total
	$	**$**	**$**	$	$	$
Revenus d'intérêts	**110 789**	**91 681**	**202 470**	130 501	95 534	226 035
Gain (perte) réalisé sur les placements	**(32 384)**	**(124 915)**	**(157 299)**	(33 760)	(106 545)	(140 305)
Gain (perte) non réalisé sur les placements	**(33 646)**	**113 091**	**79 445**	(22 535)	157 886	135 351
	(66 030)	**(11 824)**	**(77 854)**	(56 295)	51 341	(4 954)
REVENUS DE PLACEMENTS	**44 759**	**79 857**	**124 616**	74 206	146 875	221 081

15. Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de l'OACIQ

Les états financiers sommaires au 31 décembre 2016 du FARCIQ sont les suivants :

	2016	2015
	$	$
Bilan		
Actif	**57 412 050**	56 615 416
Passif	**17 267 229**	17 820 364
Surplus cumulé	**40 144 821**	38 795 052
	57 412 050	56 615 416
État des résultats		
Produits	**5 697 406**	6 965 028
Charges	**5 780 178**	5 313 979
Bénéfice (perte) de l'exercice	**(82 772)**	1 651 049
Gain (perte) non réalisé sur titres disponibles à la vente	**766 476**	(631 366)
Portion reclassée dans les résultats en provenance des titres disponibles à la vente	**666 065**	(113 613)
Résultat global	**1 349 769**	906 070
Flux de trésorerie		
Activités d'exploitation	**(466 953)**	(18 803)
Activités d'investissement	**64 032**	(2 507 200)

Les états financiers du FARCIQ sont préparés selon les Normes internationales d'information financière (IFRS). La principale différence quant à l'application des méthodes comptables entre le FARCIQ et l'OACIQ a trait à la mesure et à la divulgation d'informations concernant les instruments financiers. Le FARCIQ respecte les exigences de présentation des IFRS, tandis que l'OACIQ respecte les exigences de la Partie III du *Manuel de CPA Canada – Comptabilité*.

Au cours de l'exercice, l'OACIQ a reçu du FARCIQ des frais de gestion et de commandite totalisant 143 287 $ (122 877 $ en 2015) et des frais d'occupation de locaux d'un montant de 104 117 $ (91 669 $ en 2015). À ces montants s'ajoutent d'autres revenus totalisant 239 745 $ (35 921 $ en 2015). Ces opérations ont été conclues dans le cours normal des activités et ont été comptabilisées à la valeur d'échange établie par les parties. Au 31 décembre 2016, un montant de 3 838 $ est à recevoir (17 333 $ en 2015) en lien avec ces opérations. Les créditeurs et charges à payer comprennent un montant à payer de 9 715 $ (12 684 $ en 2015) pour les primes perçues par l'OACIQ pour le FARCIQ.

16. Instruments financiers

Risque de marché

Le risque de marché est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs des instruments financiers de l'OACIQ fluctuent en raison de variations des prix du marché. Le risque de marché inclut le risque de taux d'intérêt. L'OACIQ est exposé à ce risque comme le décrit le paragraphe suivant :

i) Risque de taux d'intérêt

Les placements portent intérêt à taux fixe. Par conséquent, une variation des taux d'intérêt du marché aura une incidence sur la juste valeur des placements.

Risque de crédit

L'OACIQ consent du crédit aux titulaires de permis dans le cours normal de ses activités. Des évaluations de crédit sont effectuées de façon continue et l'état de la situation financière tient compte d'une provision pour créances douteuses.

De plus, le risque de crédit découle du fait que l'OACIQ détient des placements en obligations. De ce fait, il existe un risque qu'un émetteur d'obligations ne s'acquitte pas de ses obligations envers l'OACIQ, ce qui aurait une incidence sur l'actif de l'OACIQ.

Risque de liquidité

L'objectif de l'OACIQ est de disposer de liquidité suffisante pour être en mesure de remplir ses obligations financières à leur échéance. L'OACIQ surveille le solde de son encaisse et ses flux de trésorerie qui découlent de ses activités pour être en mesure de respecter ses engagements. Au 31 décembre 2016, les principaux passifs financiers de l'OACIQ étaient les créditeurs et charges à payer.

17. Chiffres de l'exercice précédent

Certains chiffres de l'exercice précédent ont été reclassés afin que leur présentation soit conforme à celle adoptée à l'exercice courant.

ANNEXE

Produits et charges · Exercice clos le 31 décembre 2016

	2016	2015
	$	$
FORMATION CONTINUE		
Produits		
Activités de formation	**1 697 462**	943 801
Charges directes		
Salaires et charges sociales	**881 674**	1 080 398
Formations et cotisations	**1 122**	3 433
Honoraires	**200 946**	131 915
Occupation des locaux	**164 274**	185 496
Déplacements	**74 113**	64 150
Publications	**1 182**	2 635
Frais de bureau	**28 576**	27 964
Créances douteuses (recouvrées)	**(1 448)**	(3 020)
Amortissement des immobilisations	**18 564**	19 785
	1 369 003	1 512 756
Excédent (insuffisance) des produits sur les charges	**328 459**	(568 955)
FORMATION DE BASE ET EXAMENS		
Produits		
Revenus liés aux examens et à la formation de base	**1 157 614**	883 945
Charges directes		
Salaires et charges sociales	**1 088 662**	834 753
Formations et cotisations	**1 046**	758
Honoraires	**159**	4 886
Occupation des locaux	**186 634**	191 823
Déplacements	**45 141**	46 794
Frais de bureau	**23 734**	25 077
Amortissement des immobilisations	**25 989**	27 337
	1 371 365	1 131 428
Insuffisance des produits sur les charges	**(213 751)**	(247 483)

ANNEXE (SUITE)

Produits et charges · Exercice clos le 31 décembre 2016 (suite)

	2016	2015
	$	$
DISCIPLINE ET SYNDIC		
Produits		
Amendes et débours	**510 318**	620 082
Charges directes		
Comité de discipline	**652 160**	667 057
Salaires et charges sociales	**1 821 713**	1 694 197
Formations et cotisations	**20 204**	22 521
Comité de révision des décisions du syndic	**63 614**	145 682
Créances douteuses	**134 564**	11 268
Frais de huissier	**67 735**	111 802
Honoraires	**67 976**	144 005
Occupation des locaux	**307 524**	305 004
Frais de bureau	**81 409**	76 580
Avis publics	**17 580**	15 270
Déplacements	**32 920**	17 735
Amortissement des immobilisations	**54 331**	54 975
	3 321 730	3 266 096
Insuffisance des produits sur les charges	**(2 811 412)**	(2 646 014)
FORMULAIRES		
Produits		
Ventes de formulaires	**972 427**	916 635
Charges directes		
Coût des ventes	**240 496**	279 752
Salaires et charges sociales	**39 639**	108 430
Autres frais	**40 111**	65 226
Créances douteuses (recouvrées)	**(1 405)**	1 519
	318 841	454 927
Excédent des produits sur les charges	**653 586**	461 708

ANNEXE (SUITE)

Produits et charges · Exercice clos le 31 décembre 2016 (suite)

	2016	2015
	$	$
EXERCICE ILLÉGAL DE COURTAGE		
Produits		
Pénalités perçues	**80 889**	62 061
Charges directes		
Salaires et charges sociales	**227 876**	404 824
Formations et cotisations	**10 219**	6 677
Enquêtes pénales	**17 240**	15 714
Honoraires juridiques	**70 270**	169 164
Occupation des locaux	**10 244**	31 756
Administration générale	**2 020**	11 310
Amortissement des immobilisations	**4 950**	10 471
	342 819	649 916
Insuffisance des produits sur les charges	**(261 930)**	(587 855)
RAYONNEMENT		
Produits		
Revenus d'intérêts sur fonds détenus en fidéicommis	**5 887**	6 897
Charges directes		
Publicité	**240 470**	378 609
Salaires et charges sociales	**94 962**	138 838
Honoraires	**2 759**	18 628
Frais de bureau	**22 225**	120
Déplacements	**3 122**	2 328
Frais bancaires	**9 325**	9 178
	372 863	547 701
Insuffisance des produits sur les charges	**(366 976)**	(587 855)

Le rayonnement est une activité qui a été établie conformément à l'article 47 de la *Loi sur le courtage immobilier*. Il est constitué des revenus d'intérêts générés par les sommes détenues en fidéicommis par les courtiers en vertu de la Loi. Il doit servir notamment à la production et à la diffusion d'information relative aux droits du public dans le domaine du courtage immobilier et à la promotion de la qualité des services des courtiers et des agences.

INTÉ
GRI
TÉ

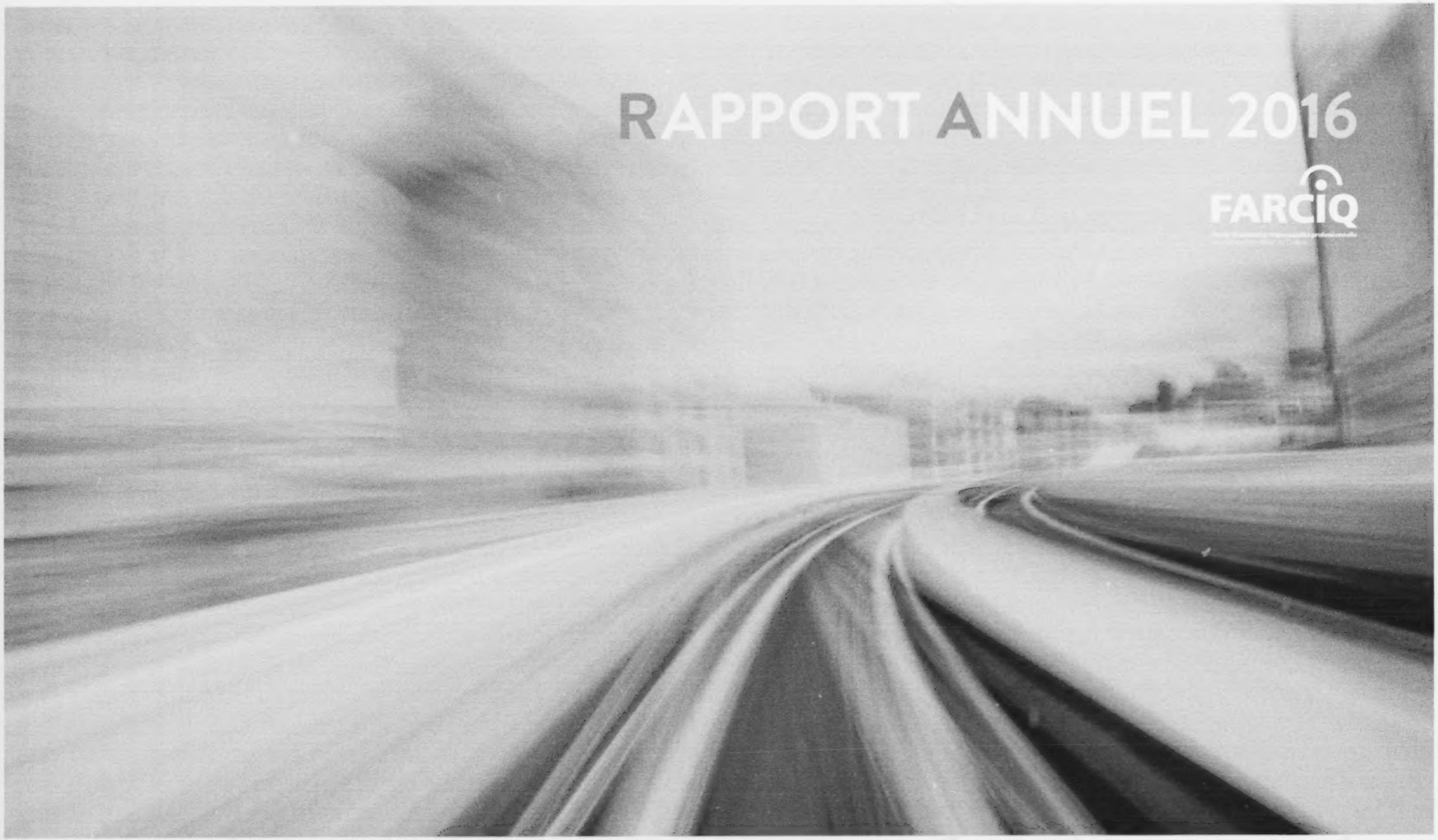

RAPPORT ANNUEL 2016
FARCIQ

TABLE DES MATIÈRES

Notre mission 59

Administrateurs du FARCIQ 60

Mot du président du conseil d'administration 63

Rapport de gestion du directeur général 66

Rapport de l'auditeur indépendant 70

États financiers 72

Notes annexes 76

Certificat de l'actuaire 99

NOTRE MISSION

Protéger le patrimoine des assurés par la souscription à l'assurance responsabilité professionnelle.

NOTRE RÔLE SE DIVISE EN TROIS VOLETS.

D'abord, nous offrons une protection en cas de faute, d'erreur, de négligence ou d'omission qui pourrait être commise par un titulaire de permis de courtage dans l'exercice de ses activités professionnelles.

Ensuite, nous nous assurons de verser une indemnité en regard de la perte qui en résulte lorsque la responsabilité professionnelle est démontrée.

Finalement, nous répondons aux besoins et aux préoccupations des courtiers à l'égard de leur assurance responsabilité professionnelle tout en les aidant à prévenir les risques liés aux erreurs professionnelles.

ADMINISTRATEURS DU FARCIQ

au 31 décembre 2016

PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

M. Martin Dupras, A.S.A., Pl. Fin., M. Fisc., ASC
Président de ConFor financiers inc.

Président du comité de gouvernance, membre du comité d'audit, du comité de déontologie, du comité de sinistres et de prévention et du comité de placements

VICE-PRÉSIDENTE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Mme Christiane St-Jean
Courtier immobilier agréé et dirigeant d'agence
Présidente de RE/MAX ACCÈS inc.

Membre du comité de déontologie

TRÉSORIER

M. Bernard Deschamps, M.A.P., CPA, CMA
Président-directeur général, Groupe Ultima

Président du comité d'audit, président du comité de placements et membre du comité de gouvernance

ADMINISTRATEURS

M. Xavier Lecat
Courtier immobilier, L'Expert Immobilier PM inc.

Membre du comité d'audit et du comité de placements

Mme Christine Lemieux, BAA, CHA
Courtier immobilier hypothécaire agréé et dirigeant d'agence
Présidente de Centres hypothécaires Dominion-Phénix

Membre du comité de sinistres et de prévention

M. Louis-Georges Pelletier, AIAC
Courtier d'assurance de dommages

Président du comité de sinistres et de prévention et membre du comité de gouvernance

Me Marc Simard
Associé, Bélanger Sauvé

Président du comité de déontologie et membre du comité de gouvernance

DE GAUCHE À DROITE :

Debout :
Alain Chouinard
Louis-Georges Pelletier
Christine Lemieux
Marc Simard
Xavier Lecat

Assis :
Bernard Deschamps
Martin Dupras
Christiane St-Jean

ACCOMPAGNER

MOT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

M. MARTIN DUPRAS
Président du conseil d'administration

En tant que président du conseil d'administration du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (FARCIQ), j'ai le plaisir de présenter un bilan des activités de l'année 2016 conforme aux attentes ainsi qu'à la mission du Fonds.

Stabilité et créativité

Le souci principal des administrateurs du Fonds a toujours été de maintenir un équilibre entre la prime payée par les assurés, la protection d'assurance et le coût des réclamations. Le succès obtenu, année après année, nous permet de continuer à offrir une garantie mieux adaptée aux courtiers pour le bénéfice des consommateurs lors de leurs transactions, souvent les plus importantes démarches financières de leur vie.

Dans cet esprit, depuis mon arrivée en poste en septembre 2016, je me suis à mon tour engagé à préserver les acquis de mes prédécesseurs, qui ont permis au Fonds de célébrer en 2016 son dixième anniversaire.

Pour souligner cette occasion, nous avons notamment dévoilé une image de marque renouvelée et dynamique, et sommes allés sur le terrain pour participer à un grand nombre d'événements.

Un exercice exigeant et stimulant

Au cours de 2016, le nombre des courtiers assurés s'est maintenu. Il était de 16 429 à la fin de l'année, contre 16 438 au 31 décembre 2015. Pendant la même période, le nombre de réclamations reçues par le Fonds a baissé légèrement, passant de 659 en 2015 à 614 en 2016 tandis que, comme l'an dernier, les montants réclamés ont connu une hausse. Fait important à souligner, le FARCIQ a octroyé au public au-delà de 1 053 698 $ en indemnisation cette année.

« EN 2016, NOUS AVONS ACCOMPLI BEAUCOUP POUR DEMEURER AU DIAPASON DES ASSURÉS. »

Par ailleurs, la prime exigée au 1er mai 2016 pour chaque catégorie de titulaire de permis est restée à son niveau actuel, soit 345 $ pour les courtiers immobiliers ainsi que les agences immobilières et hypothécaires, et 245 $ pour les courtiers restreints au courtage hypothécaire. En outre, depuis le 1er mai 2016, les agences sont protégées lorsqu'un courtier vend sa propriété par lui-même.

L'exercice financier 2016 s'est terminé avec une perte d'exploitation de 82 772 $. Grâce au rendement anticipé (mais non réalisé) de nos placements, le FARCIQ obtient un résultat global de 1 349 769 $ pour l'année 2016. Le surplus cumulé du Fonds, pour sa part, se maintient à un niveau confortable, soit 40 144 821 $. Il s'agit d'un des fonds de réserve les plus élevés au Québec pour un fonds d'assurance. C'est là une information rassurante pour nos cotisants et pour le public. En effet, c'est le gage que le FARCIQ dispose de moyens financiers suffisants afin d'accueillir et de traiter les réclamations admissibles, et d'indemniser s'il y a lieu.

Autre indice de l'excellente santé financière du FARCIQ : le niveau de solvabilité du Fonds se maintient cette année encore au-dessus de la cible interne de 375 %. Ce faisant, le Fonds respecte les critères établis tant par l'Autorité des marchés financiers (AMF) que par notre actuaire.

Forts de notre maîtrise des risques, ainsi que de nos moyens de les contrôler et de les gérer, nous avons entrepris des efforts en termes de prévention qui s'intensifieront en 2017.

Après une décennie de fonctionnement, je suis fier de pouvoir assurer que notre objectif d'offrir une couverture la plus large possible aux assurés, avec une prime juste en nous assurant d'indemniser adéquatement le public, a été atteint. Mieux encore, les bases pour continuer de l'atteindre au cours des années à venir ont été mises en place.

2017 : l'importance de la prévention

L'augmentation du nombre et de la sévérité des réclamations constitue une tendance marquée. Compte tenu de notre volonté de limiter le coût de la prime, des défis se présenteront à nous, et nous serons en mesure d'y faire face. En effet, grâce à la vision de départ des fondateurs du Fonds, celui-ci dispose d'un fonds de réserve suffisant pour lui permettre de passer au travers des périodes plus difficiles.

« LA SANTÉ FINANCIÈRE DU FONDS EST GARANTE DE SA CAPACITÉ À INDEMNISER LES CONSOMMATEURS. »

Toutefois, comme les prévisions à long terme du rendement de notre actif sur les marchés financiers sont relativement modestes, la pérennité du Fonds passera par la gestion du risque, ce qui implique notamment une meilleure prévention auprès des courtiers.

La prévention, c'est la base. C'est pourquoi le conseil d'administration a approuvé un plan d'action pour mettre sur pied des initiatives visant à mieux informer les courtiers et prévenir les réclamations. Ces efforts se poursuivront, entre autres, par la mise en ligne d'une nouvelle formation continue dynamique.

Nous sommes convaincus que les effets de ces mesures seront positifs à long terme. Notre défi sera d'en mesurer la portée.

Je tiens à remercier Michel Léonard, président sortant du conseil d'administration, pour le professionnalisme dont il a fait preuve dans l'exercice de ses fonctions, entre 2011 et 2016. Son leadership et sa compréhension des enjeux du Fonds ont permis au FARCIQ de consolider ses acquis et sa légitimité.

Je tiens également à remercier tous les membres du conseil, en particulier la nouvelle vice-présidente, Christiane St-Jean, ainsi que le trésorier, Bernard Deschamps. Leur implication continue contribue grandement à la réussite du Fonds.

Je tiens finalement à féliciter le directeur général, Alain Chouinard, et son équipe qui travaillent étroitement avec nous dans un climat de collaboration et de confiance.

En 2016, nous avons accompli beaucoup pour demeurer au diapason des assurés. La nouvelle gouvernance mise en place au conseil d'administration veillera à continuer sur cette lancée et maintiendra le cap pour s'assurer que le FARCIQ pourra jouer son rôle efficacement.

Le président du conseil d'administration,

Martin Dupras, A.S.A., Pl. Fin., M. Fisc., ASC

RAPPORT DE GESTION DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

L'équipe du FARCIQ a géré une année marquée par différentes nouveautés, tant au plan opérationnel qu'organisationnel. Ainsi, outre les changements à la tête du conseil d'administration, après avoir assumé la responsabilité de directeur général par intérim, mes fonctions à titre de directeur général ont été officialisées en juillet dernier.

Une prévention proactive

L'année 2016 a marqué le début d'une démarche proactive en matière de prévention auprès des courtiers. Ainsi, parmi les initiatives réalisées, mentionnons :

- la parution d'un guide pratique à titre d'outil de référence pour les courtiers étant l'objet d'une réclamation à la Division des petites créances ;
- la diffusion continue de capsules d'information dans l'infolettre destinée aux courtiers (PRO@CTIF) ;
- une présence accrue dans une vingtaine d'événements sur le terrain ;
- notre participation à la trousse pour les nouveaux courtiers ;
- la diffusion d'une capsule vidéo dans les formations en ligne sur le site de l'OACIQ ;
- le développement d'une nouvelle formation en ligne.

Réclamations et politiques organisationnelles

La fréquence et la sévérité des réclamations se sont confirmées. Ainsi, l'augmentation du nombre de cas observée en 2015 s'est maintenue en 2016. Par ailleurs, les montants réclamés sont en hausse : plus de 250 000 $ dans au-delà de 50 dossiers.

Dans le souci constant d'offrir une protection adaptée aux réalités de la profession, la prime exigible à compter du 1er mai 2016 pour toutes les catégories d'assurés est restée à son niveau actuel.

La couverture pour les agences, quant à elle, est passée de 2 millions $ à 5 millions $ par année. En outre, les agences sont désormais protégées même lorsqu'un de leurs courtiers vend sa propre maison.

En bon gestionnaire, le **FARCIQ** s'est prémuni contre une hausse imprévue des réclamations et de leur valeur totale en ayant recours à un niveau de réassurance plus important. Ceci permet au Fonds de bénéficier d'une protection en réassurance totale de 11 millions $ plutôt que de 4,5 millions $.

Enfin, nous avons, cette année encore, revu et maintenu à jour l'ensemble de nos politiques organisationnelles pour nous assurer qu'elles respectent l'encadrement de l'Autorité des marchés financiers. En 2016, nous avons aussi ajouté un programme de gestion du capital, un nouvel élément requis par l'AMF.

« L'ÉQUIPE DE DIRECTION A GÉRÉ UNE ANNÉE MARQUÉE PAR DIFFÉRENTES NOUVEAUTÉS, TANT AU PLAN OPÉRATIONNEL QU'ORGANISATIONNEL. »

Un anniversaire symbolique

L'année 2016 a marqué le 10e anniversaire du **FARCIQ**. À cette occasion, toute l'organisation s'est impliquée afin de célébrer cet événement, qui démontre bien la raison d'être du Fonds. Plusieurs membres du personnel ont été sur le terrain et ont participé à de nombreux événements pour échanger avec les différents acteurs du domaine de l'immobilier. Cette initiative a permis de se rapprocher des courtiers et des agences ainsi que de s'assurer qu'ils connaissent bien les services qui leur sont offerts.

« LES EFFORTS CONTINUS EN MATIÈRE DE PRÉVENTION SE POURSUIVRONT EN 2017. »

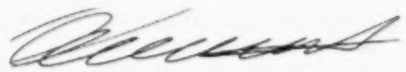
2017

Comme l'a mentionné le président, les efforts continus en matière de prévention se poursuivront en 2017. À cette fin, nous avons mis sur pied une formation pour aider les titulaires de permis à prévenir les erreurs professionnelles. En cas de litige, ils seront ainsi mieux outillés pour se défendre et expliquer leur travail si les recommandations ont été suivies.

Nous prévoyons embaucher une ressource additionnelle qui se consacrera à la prévention, afin de donner davantage de conférences quant à la protection offerte et pour mieux sensibiliser les assurés en matière de responsabilité professionnelle. La prévention est une alliée des courtiers et des agences et tous en bénéficient.

Je tiens à remercier les administrateurs du FARCIQ pour leur soutien et leur grande coopération, ainsi que l'ensemble des employés pour leur professionnalisme et leur dévouement. Sans vous, le succès du Fonds ne serait pas ce qu'il est. Les résultats de 2016 en témoignent ; vous avez tous et toutes à cœur de participer à la réalisation de la mission du Fonds. Soyez certains que nous poursuivrons sans relâche dans cette voie en 2017.

Le directeur général,



Me Alain Chouinard, MBA

PRE
VE
NIR

RAPPORT

DE L'AUDITEUR INDÉPENDANT

PricewaterhouseCoopers LLP/s.r.l./s.e.n.c.r.l.
1250, boulevard René-Lévesque Ouest,
bureau 2500, Montréal (Québec)
H3B 4Y1
Tél. : +1 514 205-5000 • Téléc. : +1 514 876-1502
www.pwc.com/ca/fr

AU FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

Nous avons effectué l'audit des états financiers ci-joints du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (le « Fonds »), qui comprennent l'état de la situation financière au 31 décembre 2016, l'état du résultat et du résultat global, l'état des variations de surplus et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les notes annexes constituées d'un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives.

Responsabilité de la direction pour les états financiers

La direction est responsable de la préparation et de la présentation fidèle de ces états financiers conformément aux Normes internationales d'information financière, ainsi que du contrôle interne qu'elle considère comme nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Responsabilité de l'auditeur

Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur les états financiers, sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes d'audit généralement reconnues du Canada. Ces normes requièrent que nous nous conformions aux règles de déontologie et que nous planifiions et réalisions l'audit de façon à obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers. Le choix des procédures relève du jugement de l'auditeur, et notamment de son évaluation des risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en considération le contrôle interne de l'entité portant sur la préparation et la présentation fidèle des états financiers afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit comporte également l'appréciation du caractère approprié des méthodes comptables retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, de même que l'appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion

À notre avis, les états financiers donnent, dans tous leurs aspects significatifs, une image fidèle de la situation financière du Fonds au 31 décembre 2016 ainsi que de sa performance financière et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes internationales d'information financière.

Autres points

Les états financiers du Fonds pour l'exercice terminé le 31 décembre 2015 ont été audités par un autre auditeur, qui a exprimé une opinion non modifiée sur ces états financiers en date du 23 février 2016.

PricewaterhouseCoopers s.r.l./s.e.n.c.r.l.[1]

Le 21 février 2017

[1] CPA auditeur, CA, permis de comptabilité publique n° A125840

FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État de la situation financière au 31 décembre 2016

(en dollars canadiens)

	2016	2015
	$	$
Actif		
Encaisse	**839 901**	1 199 715
Bons du Trésor (taux d'intérêt de 0,46 % ; 0,1 % au 31 décembre 2015) et acceptation bancaire	**499 400**	49 954
Placements (note 4)	**53 552 782**	52 716 372
Revenus de placement à recevoir	**227 805**	194 623
Primes à recevoir et autres débiteurs (note 14)	**74 875**	105 139
Somme à recouvrer des réassureurs pour le passif de sinistres (note 9)	**1 471 000**	1 617 000
Franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres	**693 424**	624 722
Frais payés d'avance	**21 509**	33 311
Immobilisations corporelles (note 7)	**3 980**	6 785
Immobilisations incorporelles (note 8)	**27 374**	67 795
	57 412 050	56 615 416
Passif		
Comptes créditeurs et charges à payer	**222 965**	303 108
Montant dû à l'OACIQ (note 13)	**3 838**	17 333
Primes non acquises	**1 927 002**	1 931 201
Passif de sinistres (note 9)	**15 113 424**	15 568 722
	17 267 229	17 820 364
Surplus cumulé		
Surplus cumulé à la clôture de l'exercice	**38 948 717**	39 031 489
Cumul des autres éléments du résultat global	**1 196 104**	(236 437)
	40 144 821	38 795 052
	57 412 050	56 615 416

Engagements (note 16)

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

Approuvé par le conseil d'administration

Martin Dupras
Président

Bernard Deschamps
Trésorier

FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État du résultat et du résultat global · Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

(en dollars canadiens)

	2016	2015
	$	$
Produits		
Primes acquises (note 11)	**5 650 999**	6 066 574
Primes cédées de réassurance (note 11)	**(414 700)**	(374 067)
Primes nettes acquises	**5 236 299**	5 692 507
Charges		
Sinistres et frais de règlement	**4 209 970**	3 954 517
Frais généraux	**1 570 208**	1 359 462
	5 780 178	5 313 979
Bénéfice (perte) technique	**(543 879)**	378 528
Revenus de placement et autres revenus (note 4)	**461 107**	1 272 521
Bénéfice net (perte) de l'exercice	**(82 772)**	1 651 049
Autres éléments du résultat global		
Éléments qui seront ultérieurement reclassés en résultat net		
Gain non réalisé sur titres disponibles à la vente	**766 476**	(631 366)
Portion reclassée dans les résultats en provenance des titres disponibles à la vente	**666 065**	(113 613)
Autres éléments du résultat global de l'exercice	**1 432 541**	(744 979)
RÉSULTAT GLOBAL	**1 349 769**	906 070

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

État des variations du surplus cumulé · Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

(en dollars canadiens)

			2016	2015
	Surplus cumulé	Cumul des autres éléments du résultat global	Montant net	Montant net
	$	$	$	$
Solde à l'ouverture de l'exercice	39 031 489	(236 437)	38 795 052	37 888 982
Bénéfice net (perte) de l'exercice	(82 772)	-	(82 772)	1 651 049
Autres éléments du résultat global	-	1 432 541	1 432 541	(744 979)
SOLDE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	38 948 717	1 196 104	40 144 821	38 795 052

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

Tableau des flux de trésorerie · Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

(en dollars canadiens)

	2016	2015
	$	$
Flux de trésorerie liés aux :		
Activités d'exploitation		
Bénéfice net (perte) de l'exercice	(82 772)	1 651 049
Ajustements pour :		
Amortissement des immobilisations corporelles	2 805	12 669
Amortissement des immobilisations incorporelles	40 420	40 420
Amortissement des primes et escomptes sur placements	205 801	218 281
Pertes réalisées (gains) sur cession de placements	666 065	(113 613)
Revenus de dividendes réinvestis	(339 766)	(309 653)
	492 553	1 499 153
Variation des éléments hors caisse du fonds de roulement		
Revenus de placement à recevoir	(33 182)	(2 048)
Primes à recevoir et autres débiteurs	30 264	(42 878)
Frais payés d'avance	11 802	(19 105)
Somme à recouvrer des réassureurs pour le passif de sinistres	146 000	(862 000)
Réassurance payée d'avance	-	374 067
Franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres	(68 702)	(151 460)
Comptes créditeurs et charges à payer	(80 143)	120 367
Montant dû à l'OACIQ	(13 495)	5 037
Primes non acquises	(4 199)	(364 243)
Passif de sinistres	(455 298)	923 460
	(466 953)	(18 803)
Activités d'investissement		
Acquisition de placements	(34 057 006)	(38 590 834)
Produit de la cession de placements	34 121 038	36 083 634
	64 032	(2 507 200)
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie au cours de l'exercice	89 632	(1 026 850)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture de l'exercice	1 249 669	2 276 519
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	1 339 301	1 249 669
La trésorerie et équivalents de trésorerie se composent de :		
Encaisse	839 901	1 199 715
Bons du Trésor et acceptation bancaire	499 400	49 954
	1 339 301	1 249 669

Les notes annexes font partie intégrante des présents états financiers.

FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

Notes annexes · 31 décembre 2016

(en dollars canadiens)

1. Constitution et nature des activités

L'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (**OACIQ**) a constitué le Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec (**FARCIQ**) (le « Fonds d'assurance » ou la « Société »), lequel est régi par la *Loi sur les assurances*. L'**OACIQ** a obtenu son permis d'assureur le 4 juillet 2006 et le Fonds d'assurance a commencé ses activités le 21 juillet 2006. Il a pour mission d'assurer la responsabilité professionnelle de l'ensemble des agences, des courtiers immobiliers et des courtiers hypothécaires du Québec. Le siège social du Fonds d'assurance se situe au 4905, boul. Lapinière, bureau 2800, à Brossard, Québec, Canada. Le **FARCIQ** n'est pas assujetti à la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

2. Base de présentation

Les présents états financiers sont préparés selon les Normes internationales d'information financière (IFRS) en vigueur à la date de publication. La publication des états financiers et des notes annexes a été approuvée par une résolution du conseil d'administration en date du 21 février 2017.

Le Fonds d'assurance présente les éléments de la situation financière par ordre de liquidité.

3. Principales méthodes comptables

Contrats d'assurance

Les contrats d'assurance sont ceux qui, à leur entrée en vigueur, transfèrent un risque d'assurance important. Le risque d'assurance est transféré lorsque la Société consent à indemniser un titulaire de contrat lorsqu'il se produit un événement futur incertain qui affecte celui-ci de façon défavorable. Tous les contrats émis par la Société transfèrent un risque d'assurance important et sont, par conséquent, traités comme des contrats d'assurance.

Passif de sinistres

Le passif de sinistres comprend les sinistres et les frais de règlement non réglés (« sinistres non réglés »). Lors de la réception de tout avis de réclamation, les sinistres et frais de règlement sont soumis à une estimation du coût net ultime, dossier par dossier, puis réévalués à mesure que d'autres renseignements sont obtenus. Ils comprennent une provision pour tenir compte de l'évolution future des sinistres, incluant les sinistres survenus mais non déclarés, ainsi qu'une provision pour écarts défavorables comme le veulent les pratiques actuarielles reconnues au Canada. Les sinistres non réglés tiennent compte de la valeur temporelle de l'argent et sont donc actualisés au taux du marché des actifs investis sous-jacents. Un actuaire externe, nommé par le conseil d'administration du Fonds d'assurance, évalue le caractère suffisant du passif de sinistres en se fondant sur des techniques actuarielles appropriées.

Primes non acquises

Les primes souscrites sont reportées à titre de primes non acquises et constatées comme produits au prorata de la durée des polices sous-jacentes. Les primes non acquises sont calculées en fonction de la tranche non échue des primes souscrites au prorata.

3. Principales méthodes comptables (suite)

Réassurance

Les sinistres sont présentés à l'état du résultat, déduction faite des montants assumés par les réassureurs. Les montants estimatifs à recouvrer des réassureurs sur les sinistres non réglés et les montants estimatifs à payer pour les sinistres sont comptabilisés séparément.

Le montant à recouvrer des réassureurs est évalué de la même façon que le sont les sinistres non réglés et est inscrit en prenant en compte la valeur temporelle de l'argent.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent l'encaisse, les bons du Trésor et les acceptations bancaires dont l'échéance est de trois mois ou moins à partir de la date d'acquisition. Les revenus d'intérêts sur la trésorerie et les équivalents de trésorerie sont reconnus lorsqu'ils sont gagnés et inclus dans l'état du résultat dans les revenus de placement et autres revenus.

Instruments financiers

Les instruments financiers sont composés des actifs financiers disponibles à la vente et des prêts et créances.

Les actifs financiers disponibles à la vente sont des actifs financiers qui sont désignés comme étant disponibles à la vente ou qui ne sont pas classés dans les prêts et créances, dans les placements détenus jusqu'à leur échéance ou dans les actifs financiers évalués à la juste valeur par le biais du résultat net. Les actifs financiers disponibles à la vente sont acquis pour une période indéfinie et peuvent être vendus pour répondre à des besoins de liquidités.

Les placements, tous classés dans la catégorie disponibles à la vente (DAV), sont comptabilisés à la juste valeur à l'état de la situation financière à la date de la transaction, et les variations de la juste valeur sont enregistrées en tant qu'autre élément du résultat global jusqu'à ce que l'actif financier soit cédé ou qu'il ait subi une baisse de valeur autre que temporaire. Les coûts de transactions liés aux instruments financiers sont capitalisés et sont amortis sur la durée de l'instrument selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Durant la détention sans perte de valeur autre que temporaire d'un actif DAV, les gains et les pertes ne sont pas constatés dans le bénéfice de l'exercice. Lorsque l'actif est cédé ou subit une baisse de valeur autre que temporaire, le gain ou la perte est constaté à l'état du résultat à titre de revenus de placement et autres revenus et, en conséquence, le montant est soustrait des autres éléments du résultat global. Les gains et les pertes réalisés sur la vente d'actifs DAV sont déterminés selon la méthode du coût moyen.

Les actifs financiers classés comme prêts et créances et détenus jusqu'à leur échéance sont évalués au coût après amortissement. L'encaisse, les bons du Trésor, les revenus de placement à recevoir, les primes à recevoir et autres débiteurs et les franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres sont classés comme prêts et créances.

Passifs financiers au coût après amortissement

Les passifs financiers, composés des comptes créditeurs et charges à payer et du montant dû à l'OACIQ, sont comptabilisés au coût après amortissement.

Juste valeur des instruments financiers

Conformément à IFRS 7 *Instruments financiers – information à fournir*, pour les instruments financiers évalués à la juste valeur dans l'état de la situation financière, le Fonds d'assurance classe ses évaluations de la juste valeur selon une hiérarchie à trois niveaux décrits ci-dessous :

Niveau 1 – Les prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques ;

Niveau 2 – Techniques d'évaluation pour lesquelles toutes les données qui ont une incidence importante sur la juste valeur comptabilisée sont observables, directement ou indirectement ;

Niveau 3 – Techniques d'évaluation qui utilisent des données ayant une incidence importante sur la juste valeur comptabilisée et qui ne sont pas fondées sur des données observables de marché.

3. Principales méthodes comptables (suite)

Constatation des produits et des charges relatives aux instruments financiers

La méthode d'amortissement de l'intérêt effectif est utilisée pour tous les coûts de transaction ajoutés au coût d'acquisition d'un instrument financier et pour les primes ou les escomptes gagnés ou engagés sur les instruments financiers DAV. Les revenus d'intérêts sont constatés à mesure qu'ils sont gagnés.

Détermination de la juste valeur des instruments financiers

La juste valeur d'un instrument financier est le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché.

Après la comptabilisation initiale, les justes valeurs sont déterminées en fonction de l'information disponible. Les justes valeurs des instruments financiers sont déterminées selon le cours acheteur pour les obligations et à leur valeur liquidative pour les parts de fonds communs de placement.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées au coût, déduction faite de l'amortissement cumulé. Les taux d'amortissement sont établis de manière à amortir le coût des actifs sur leur durée de vie utile. La méthode linéaire est utilisée selon les durées suivantes :

Système téléphonique	3 ans
Améliorations locatives	Durée du bail
Mobilier et équipement	5 ans
Matériel informatique	3 ans

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées au coût, déduction faite de l'amortissement cumulé, et sont composées de logiciels d'application et de logiciels d'exploitation. L'amortissement est fondé sur la durée de vie utile des logiciels, soit cinq ans, et est calculé selon la méthode de l'amortissement linéaire.

Dépréciation d'actifs à long terme

Les actifs à long terme, excluant les écarts d'acquisition, sont soumis à un test de dépréciation lorsque des événements ou des changements de situation indiquent que leur valeur comptable pourrait être supérieure à leur valeur recouvrable. La valeur recouvrable d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie est la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de la vente et la valeur d'utilité de l'actif ou de l'unité génératrice de trésorerie. La valeur d'utilité est la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs attendus d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie. Le montant de la perte de valeur représente l'écart net entre la valeur comptable et la valeur recouvrable et est imputé aux résultats, le cas échéant. Au cours de l'exercice courant et des exercices précédents, aucune immobilisation incorporelle ni aucune immobilisation corporelle n'ont fait l'objet d'une dépréciation.

Normes émises, mais non encore en vigueur

À la date d'approbation des présents états financiers, les interprétations suivantes avaient été publiées mais n'étaient pas encore entrées en vigueur :

A. Instruments financiers : classement et évaluation

Le 25 juillet 2014, l'International Accounting Standards Board (IASB) a mené à leur terme des éléments de ses mesures visant à répondre à la crise financière en apportant d'autres modifications à IFRS 9 *Instruments financiers* portant sur i) les révisions de son modèle de classement et d'évaluation, et ii) un modèle unique et prospectif de dépréciation fondé sur les pertes attendues.

Ces modifications d'IFRS 9 présentent un modèle logique de classement des actifs financiers, fondé sur les caractéristiques des flux de

3. Méthodes comptables (suite)

Normes émises, mais non encore en vigueur (suite)

A. Instruments financiers : classement et évaluation (suite)

trésorerie et le modèle économique dans lequel l'actif est détenu. Ce modèle unique fondé sur des principes remplacera les dispositions actuelles fondées sur des règles généralement considérées comme très complexes et difficiles à appliquer. La nouvelle norme comprend également un modèle de dépréciation unique pour tous les instruments financiers, ce qui élimine une source de complexité associée aux exigences comptables actuelles.

La version modifiée d'IFRS 9 comprend un nouveau modèle de dépréciation fondé sur les pertes attendues, qui exigera la comptabilisation plus rapide des pertes de crédit attendues. Plus particulièrement, il faudra comptabiliser les pertes de crédit attendues à partir du moment où les instruments financiers sont comptabilisés et comptabiliser plus rapidement les pertes sur créances attendues sur la durée de vie totale.

B. Contrats d'assurance

L'IASB a publié en septembre 2016 des amendements à la norme IFRS 4 *Contrats d'assurance*, qui visent à résoudre les préoccupations des assureurs et des organisations qui les représentent concernant les dates d'entrée en vigueur différentes d'IFRS 9 *Instruments financiers* au 1er janvier 2018 et de la nouvelle norme IFRS attendue sur les contrats d'assurance.

Les amendements permettent, sans toutefois l'exiger, à une entité qui émet des contrats d'assurance d'effectuer un choix entre deux options. La première option consiste à appliquer une exemption temporaire pour continuer d'utiliser la norme IAS 39 *Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation*, plutôt qu'IFRS 9 pour les exercices ouverts avant le 1er janvier 2021 si l'entité n'a pas préalablement appliqué IFRS 9 et si ses activités prédominantes sont liées à l'assurance. La deuxième option permet à une entité d'appliquer l'approche par superposition aux actifs financiers désignés qui sont admissibles selon certains critères spécifiques en reclassant, entre le résultat net et les autres éléments du résultat global, la différence entre le montant présenté dans le résultat net selon IFRS 9 et le montant qui aurait été présenté dans le résultat net si l'entité avait appliqué IAS 39 pour ces actifs.

La Société évalue actuellement les incidences des choix proposés par ces amendements qui devront être appliqués. Si l'une des deux options est sélectionnée, elle devra être appliquée aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018.

C. Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients

L'IASB a publié, en mai 2014, IFRS 15 *Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients*, qui introduit un modèle de comptabilisation unique et exhaustif pour tous les contrats avec des clients, à l'exception de ceux entrant dans le champ d'application d'autres normes tels que les instruments financiers, les contrats d'assurance et les contrats de location. IFRS 15 remplace ainsi les deux principales normes de comptabilisation des produits, soit IAS 18 *Produits des activités ordinaires* et IAS 11 *Contrats de construction*, de même que les interprétations connexes. Le principe de base de cette norme est que la comptabilisation d'un produit doit traduire le transfert de biens ou de services en un montant qui reflète la valeur de la contrepartie reçue, ou que l'on s'attend à recevoir en échange de ces biens ou services. La nouvelle norme fournit aussi davantage de directives relativement à certains types de transactions et se traduira par une divulgation accrue de renseignements sur les produits.

En septembre 2015, l'IASB a publié un amendement à l'IFRS 15 afin de reporter sa date d'entrée en vigueur au 1er janvier 2018.

3. Méthodes comptables (suite)

Normes émises, mais non encore en vigueur (suite)

D. Contrats de location

L'IASB a publié, en janvier 2016, IFRS 16 *Contrats de location*, qui remplacera la norme actuelle IAS 17 *Contrats de location*. IFRS 16 énonce les principes de comptabilisation, d'évaluation, de présentation et d'information relatifs aux contrats de location. IFRS 16 introduit un modèle de comptabilisation unique pour le preneur, qui exige de comptabiliser au bilan des actifs et des passifs liés aux contrats de location pour la plupart de ces contrats, éliminant ainsi la distinction actuelle entre les contrats de location simple et les contrats de location-financement. Pour le bailleur, la distinction entre les contrats de location simple et les contrats de location-financement demeure similaire. La Société évalue actuellement l'incidence de l'adoption d'IFRS 16, qui sera applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019.

Estimations et hypothèses comptables importantes

La valeur comptable de certains actifs et passifs est souvent déterminée en fonction d'estimations et d'hypothèses portant sur des événements futurs. Les principales estimations et hypothèses qui présentent un risque significatif d'entraîner un rajustement important de la valeur comptable de certains actifs et passifs au cours de la prochaine période annuelle de présentation de l'information financière sont relatives à l'évaluation du passif de sinistres.

Le coût ultime du passif de sinistres est estimé au moyen de techniques actuarielles appropriées en matière d'évaluation prospective des sinistres, conformément à la pratique actuarielle reconnue au Canada.

La principale hypothèse servant de fondement à ces techniques consiste à supposer que l'expérience en matière de sinistres d'une société peut servir à prévoir l'évolution future des sinistres et, par conséquent, le coût ultime de leur règlement. Ces méthodes extrapolent donc l'évolution des pertes payées et subies, les coûts moyens de règlement par sinistre et le nombre de sinistres en fonction de l'évolution observée durant les exercices précédents et de la sinistralité escomptée. L'évolution passée des sinistres est principalement analysée par année de survenance, mais cette analyse peut être précisée par région, par secteur d'activité et par type de sinistre. Les sinistres importants font habituellement l'objet d'une analyse distincte : une provision équivalant au montant estimé par l'expert en sinistres étant constituée, où ils font l'objet de projections distinctes pour tenir compte de leur évolution future. Dans la plupart des cas, aucune hypothèse explicite n'est posée quant aux taux éventuels d'inflation des sinistres ou aux ratios des sinistres. Les hypothèses utilisées sont plutôt celles qui sont implicites dans les antécédents en matière de sinistres et sur lesquelles sont fondées les projections. On utilise un jugement qualitatif supplémentaire pour évaluer dans quelle mesure les tendances passées pourraient ne pas s'appliquer à l'avenir afin d'établir le coût ultime estimé de règlement des sinistres, qui présente le résultat le plus vraisemblable parmi tous les résultats possibles, en tenant compte de toutes les incertitudes en cause.

4. Placements

Un instrument financier est considéré comme coté sur un marché actif (niveau 1) si des cours pour ce dernier sont aisément et régulièrement disponibles auprès d'une bourse, d'un courtier, d'un négociateur, d'un secteur d'activité, d'un service d'évaluation des prix ou d'un organisme de réglementation, et que ces prix représentent des transactions réelles et intervenant régulièrement sur le marché dans des conditions de concurrence normale. Lorsqu'un marché actif coté existe, les justes valeurs des actifs financiers sont fondées sur les cours acheteurs pour les obligations et à la valeur liquidative pour les parts de fonds communs de placement.

En l'absence d'un marché actif, les justes valeurs sont fondées sur des données autres que les cours qui sont observables pour l'actif ou le passif, directement ou indirectement (niveau 2). Ces données incluent les taux du marché en vigueur pour les instruments possédant des caractéristiques et des profils de risque similaires, le cours de clôture à la date de la transaction la plus récente assujettie aux rajustements des liquidités ou le cours moyen des courtiers lorsque les transactions sont trop rares pour constituer un marché actif. Plus précisément, la juste valeur des obligations est déterminée par l'actualisation des flux monétaires générés par l'obligation sur sa durée de détention. Le taux d'actualisation utilisé reflète le risque de crédit d'instruments comportant le même profil de risque que l'obligation évaluée à la date de présentation de l'information financière. En ce qui concerne les parts de fonds communs de placement, leur juste valeur est fondée sur leur valeur liquidative.

Certains instruments financiers pour lesquels les justes valeurs ne sont pas fondées sur les données de marché observables doivent être évalués en utilisant une technique d'évaluation ou un modèle fondé sur des hypothèses qui ne sont pas soutenues par les prix découlant des transactions courantes dans les marchés pour le même instrument ni ne sont fondées sur des données observables de marché (niveau 3). La Société ne détient aucun titre catégorisé en tant que niveau 3 au 31 décembre 2016. Il n'y a pas eu de transfert entre le niveau 1 et le niveau 2 au cours de l'exercice.

La répartition des instruments financiers de la Société entre les niveaux susmentionnés est présentée ci-après.

4. Placements (suite) · Hiérarchie des évaluations à la juste valeur

	2016		
	Niveau 1	**Niveau 2**	**Total**
	$	$	$
Obligations des gouvernements provinciaux	-	**7 672 960**	**7 672 960**
Obligations des gouvernements municipaux	-	**20 430 097**	**20 430 097**
Obligations corporatives	-	**13 700 319**	**13 700 319**
Fonds de placement	-	**11 749 406**	**11 749 406**
	-	**53 552 782**	**53 552 782**

	2015		
	Niveau 1	Niveau 2	Total
	$	$	$
Obligations des gouvernements provinciaux	-	5 647 139	5 647 139
Obligations des gouvernements municipaux	-	17 070 845	17 070 845
Obligations corporatives	-	14 073 605	14 073 605
Fonds de placement	-	9 612 971	9 612 971
Actions privilégiées	6 311 812	-	6 311 812
	6 311 812	46 404 560	52 716 372

4. Placements (suite) · Échéance des placements

	2016				
	Moins de 1 an	1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Sans échéance	Total
	$	$	$	$	$
Obligations des gouvernements provinciaux	-	2 108 611	5 564 349	-	7 672 960
Obligations des gouvernements municipaux	4 040 652	15 852 112	537 333	-	20 430 097
Obligations corporatives	2 469 946	9 222 830	2 007 543	-	13 700 319
Fonds de placement	-	-	-	11 749 406	11 749 406
	6 510 598	27 183 553	8 109 225	11 749 406	53 552 782

	2015				
	Moins de 1 an	1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Sans échéance	Total
	$	$	$	$	$
Obligations des gouvernements provinciaux	-	143 369	5 503 770	-	5 647 139
Obligations des gouvernements municipaux	3 754 073	12 915 858	400 914	-	17 070 845
Obligations corporatives	3 148 236	8 773 264	2 152 105	-	14 073 605
Fonds de placement	-	-	-	9 612 971	9 612 971
Actions privilégiées	-	-	-	6 311 812	6 311 812
	6 902 309	21 832 491	8 056 789	15 924 783	52 716 372

4. Placements (suite) · Gains non réalisés (pertes) sur placements

	2016			
	Coût amorti	Gains	Pertes	Juste valeur
	$	$	$	$
Obligations des gouvernements provinciaux	7 551 152	134 918	(13 110)	7 672 960
Obligations des gouvernements municipaux	20 391 526	95 298	(56 727)	20 430 097
Obligations corporatives	13 609 844	115 476	(25 001)	13 700 319
Fonds de placement	10 804 156	945 250	-	11 749 406
	52 356 678	1 290 942	(94 838)	53 552 782

	2015			
	Coût amorti	Gains	Pertes	Juste valeur
	$	$	$	$
Obligations des gouvernements provinciaux	5 443 805	203 995	(661)	5 647 139
Obligations des gouvernements municipaux	16 956 917	133 991	(20 063)	17 070 845
Obligations corporatives	13 955 493	158 277	(40 165)	14 073 605
Fonds de placement	9 892 507	-	(279 536)	9 612 971
Actions privilégiées	6 704 087	20 042	(412 317)	6 311 812
	52 952 809	516 305	(752 742)	52 716 372

4. Placements (suite) · Détails des revenus de placement et autres revenus

	2016	2015
	$	$
Intérêts	**1 045 625**	1 027 355
Dividendes	**467 120**	536 071
Variation de la prime (escompte) sur obligation	**(205 801)**	(218 281)
Gains réalisés (pertes) sur cession de placement	**(666 065)**	113 612
Frais de gestion	**(179 772)**	(186 236)
	461 107	1 272 521

5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers

La gestion des placements du Fonds d'assurance est confiée à deux gestionnaires externes, lesquels doivent suivre la politique de placement adoptée par le conseil d'administration du Fonds d'assurance. La direction s'assure du respect des lignes directrices. Le portefeuille de placement est entièrement investi dans des marchés bien établis, actifs et liquides.

Risque de marché

Le risque de marché est le risque que la juste valeur ou les flux de trésorerie futurs d'un instrument financier varient en raison de variations des cours du marché. Le risque de marché comprend trois types de risque : le risque de change, le risque de taux d'intérêt et le risque de prix lié au marché. La politique de placement de la Société établit des principes et des limites à l'égard de ces risques. Le comité de placement surveille régulièrement la conformité avec la politique de placement.

Risque de change

Le risque de change est le risque que la valeur d'un instrument financier libellé en devises fluctue en raison de la variation des taux de change. Tous les instruments financiers du Fonds d'assurance étant émis en dollars canadiens, il n'est pas soumis au risque de change.

Risque de taux d'intérêt

Le risque de taux d'intérêt est le risque qu'une fluctuation des taux d'intérêt ait une incidence négative sur la situation financière du Fonds d'assurance, laquelle survient lorsque les taux d'intérêt augmentent sur le marché. Ce risque est une composante importante du risque de marché et provient des activités d'assurance de dommages de la Société ainsi que des portefeuilles de placement qu'elle détient. La Société a adopté une politique sur la gestion intégrée des risques qui tient compte du risque de taux d'intérêt.

Une variation dans les taux d'intérêt aurait une incidence sur les états financiers, de sorte qu'une variation de 1 % des taux d'intérêt entrainerait une augmentation ou une diminution des revenus de placement de 418 034 $ (1 754 029 $ au 31 décembre 2015).

Risque de prix lié au marché

Le risque de prix lié aux marchés boursiers découle de l'incertitude liée à la juste valeur des actifs transigés sur les marchés boursiers. La politique de placement du Fonds d'assurance ne permet d'acquérir qu'un maximum de 30 % de la valeur marchande du portefeuille total en titres transigés sur les marchés boursiers, et ce, en vue de bonifier le rendement-risque, sous réserve des exigences de capital requis. Au 31 décembre 2016, le Fonds d'assurance détient 11 74 406 $ en titres transigés sur les marchés boursiers. En conséquence, une variation de 1 % de la juste valeur de ces actifs aurait un impact de 117 494 $ sur le résultat global du Fonds d'assurance.

Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque qu'une partie à un instrument financier manque à l'une de ses obligations et amène de ce fait la Société à subir une perte financière. Le risque de crédit porte principalement sur les titres à revenu fixe, soit la majorité du portefeuille d'investissement.

La politique de placement du Fonds d'assurance encadre les qualités de titres qui peuvent être détenus et les gestionnaires sont tenus de déposer périodiquement un rapport de conformité à cet égard. De plus, il est prévu que le Fonds d'assurance ne peut investir plus de 50 % de son portefeuille de titres à revenu fixe dans des titres de sociétés. Il n'investira pas plus de 5 % de son portefeuille de titres à revenu fixe dans les titres de sociétés cotées BBB et moins. Le Fonds d'assurance n'investira pas plus de 10 % du portefeuille de titres à revenu fixe dans un même émetteur corporatif.

La Société évalue la solidité financière du réassureur avant de signer tout contrat avec le réassureur et surveille régulièrement sa situation. En outre, la Société exige une notation minimale de son réassureur. Le réassureur a une notation minimale de A+. L'agence de notation utilisée est AM Best.

5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers (suite)

Exposition maximale au risque de crédit des instruments financiers

	2016	2015
	$	$
Encaisse	**839 901**	1 199 715
Bons du Trésor et acceptation bancaire	**499 400**	49 954
Obligations du gouvernement du Canada, des provinces et des municipalités	**28 103 057**	22 717 984
Obligations corporatives	**13 700 319**	14 073 605
Fonds de placement	**11 749 406**	9 612 971
Actions privilégiées	**-**	6 311 812
Revenus de placement à recevoir	**227 805**	194 623
Primes à recevoir et autres débiteurs	**74 875**	105 139
Somme à recouvrer des réassureurs pour le passif de sinistres	**1 471 000**	1 617 000
Franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres	**693 424**	624 722
	57 359 187	56 507 525

5. Renseignements supplémentaires sur les instruments financiers (suite)

Concentration du risque de crédit

La concentration du risque de crédit survient soit lorsqu'un certain nombre d'emprunteurs ou de contreparties qui exercent des activités similaires sont situés dans le même secteur géographique ou qu'ils ont des caractéristiques économiques comparables. Un changement des conditions économiques, politiques ou autres pourrait influer de la même façon sur leur capacité de remplir leurs engagements contractuels. Les actifs investis du Fonds d'assurance pourraient être sensibles aux changements touchant un type d'industrie en particulier. Tous les titres détenus sont émis au Canada.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est le risque qu'une entité éprouve des difficultés à mobiliser les fonds nécessaires pour respecter ses engagements de trésorerie relativement à des instruments financiers. Afin de gérer ses exigences de trésorerie, le Fonds d'assurance conserve une tranche de ses actifs investis sous forme de titres liquides. Aux 31 décembre 2016 et 2015, les passifs financiers viennent tous à échéance au cours de l'exercice suivant.

Risque de flux de trésorerie

Le risque de flux de trésorerie est le risque de fluctuation des flux de trésorerie futurs associés à un instrument financier monétaire. Le Fonds d'assurance réduit ce risque en appariant autant que possible les entrées monétaires des placements aux sorties monétaires des sinistres réglés.

Juste valeur

Les justes valeurs de l'encaisse, des bons du Trésor, des revenus de placement à recevoir, des primes à recevoir et autres débiteurs, des franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres, des créditeurs et charges à payer et du montant dû à l'OACIQ correspondent approximativement à leur valeur comptable en raison de leur échéance à court terme.

6. Risque d'assurance

Risque d'assurance et gestion

Le Fonds d'assurance souscrit des contrats d'assurance responsabilité aux agences, aux courtiers immobiliers et aux courtiers hypothécaires du Québec. Le risque lié aux contrats d'assurance comprend surtout le risque associé aux éléments suivants :

- La tarification et la souscription;
- La fluctuation du calendrier, de la fréquence et de la gravité des sinistres relativement aux prévisions;
- Une protection de réassurance inadéquate.

A. Souscription

Les polices couvrent généralement une période de 12 mois ayant une date de renouvellement au 1er mai de chaque année. Les activités du secteur de l'assurance sont de nature cyclique : le secteur réduit généralement les tarifs d'assurance après des périodes de rentabilité accrue, tandis qu'il accroit généralement les tarifs après les périodes de perte soutenue. La rentabilité de la Société a tendance à suivre ce modèle de marché cyclique. En outre, la Société est à risque à l'égard des changements dans la législation de l'assurance professionnelle et la conjoncture économique.

Afin de surveiller correctement la propension au risque du Fonds d'assurance, le prix de la prime annuelle est établi en utilisant un rendement interne sur le modèle des capitaux propres et un modèle des capitaux établi en fonction des risques de l'Autorité des marchés financiers (AMF). La prime annuelle établie à 345 $ en 2015 a été maintenue à 345 $ en 2016 pour les courtiers immobiliers et les agences et à 245 $ en 2016 pour les courtiers hypothécaires. De plus, la limite de la garantie offerte aux assurés est demeurée au même montant (note 10).

Le comité de placement surveille le profil de risque global du Fonds d'assurance, cherchant à atteindre un équilibre entre le risque, le rendement et le capital, et détermine les politiques concernant le cadre de gestion du risque de la Société. Le comité a pour mandat d'identifier, d'évaluer et de surveiller les risques et d'éviter les risques excédant le niveau de tolérance au risque de la Société.

6. Risque d'assurance (suite)

B. Gestion du processus d'indemnisation et réassurance

Un objectif du Fonds d'assurance est de s'assurer qu'un passif de sinistres suffisant est établi pour couvrir les paiements des sinistres futurs. Le succès du Fonds d'assurance dépend de sa capacité d'évaluer adéquatement le risque associé aux contrats d'assurance souscrits par la Société. Le Fonds d'assurance établit le passif de sinistres afin de couvrir le passif estimé pour le paiement de tous les sinistres et les frais de règlement des sinistres engagés à l'égard des contrats d'assurance souscrits par la Société. Le passif de sinistres ne représente pas un calcul exact du passif. Il représente plutôt les estimations du Fonds d'assurance quant aux paiements d'indemnités et frais de règlements des sinistres ultimes prévus. L'inflation prévue est prise en considération au moment de l'estimation du passif de sinistres, ce qui réduit d'autant le risque lié à l'inflation.

Sous l'égide du comité des sinistres, des politiques rigoureuses d'examen des sinistres sont en place afin d'évaluer les nouveaux sinistres et les sinistres en cours. En outre, des examens détaillés réguliers des procédures de traitement des sinistres réduisent l'exposition au risque de la Société. Qui plus est, le Fonds d'assurance a pour politique de gérer activement et d'intenter rapidement le règlement des réclamations, afin de réduire son exposition aux situations futures imprévues qui pourraient nuire à ses activités. Le Fonds d'assurance a un comité des sinistres qui analyse les sinistres et les questions litigieuses afin de s'assurer qu'un passif de sinistres suffisant est établi.

C. Sensibilité au risque d'assurance

La principale hypothèse servant de fondement aux estimations du passif de sinistres est que les sinistres futurs suivront une évolution semblable à celle des sinistres passés.

Les estimations du passif de sinistres sont aussi fondées sur divers facteurs quantitatifs et qualitatifs, dont :

- les coûts moyens de règlement par sinistre, y compris les frais de traitement des sinistres;
- la moyenne des sinistres par année de survenance;
- les tendances quant à l'ampleur et à la fréquence des sinistres.

La plupart ou la totalité des facteurs qualitatifs ne sont pas directement quantifiables, particulièrement de manière prospective, et les effets de ces facteurs et de facteurs imprévus pourraient porter atteinte à la capacité d'évaluer précisément le risque des contrats d'assurance que le Fonds d'assurance souscrit. En outre, il pourrait y avoir un délai, parfois de quelques années, entre le moment où survient un sinistre et celui où il est déclaré au Fonds d'assurance et des délais additionnels entre le moment où il est déclaré et le règlement final du sinistre.

Le Fonds d'assurance affine ses estimations relatives au passif de sinistres de manière régulière à mesure que les sinistres sont déclarés et réglés. Établir un niveau approprié de passif de sinistres est un processus incertain en soi et les politiques liées à ce processus sont surveillées par le comité des sinistres.

7. Immobilisations corporelles

			2016	2015
	Coût	Amortissement cumulé	Montant net	Montant net
	$	$	$	$
Système téléphonique	22 927	22 927	-	-
Améliorations locatives	55 343	55 343	-	248
Mobilier et équipement	88 090	84 110	3 980	5 897
Matériel informatique	41 105	41 105	-	640
	207 465	203 485	3 980	6 785

	Acquisitions/ (cessions)	Amortissement	Total	Total
	$	$	$	$
Rapprochement des variations				
Améliorations locatives	-	247	247	248
Mobilier et équipement	-	1 918	1 918	5 897
Matériel informatique	-	640	640	640
	-	2 805	2 805	6 785

8. Immobilisations incorporelles

			2016	2015
	Coût	Amortissement cumulé	Montant net	Montant net
	$	$	$	$
Logiciels	550 253	522 879	27 374	67 795

	Acquisitions/ (cessions)	Amortissement	Total	Total
	$	$	$	$
Rapprochement des variations				
Logiciels	-	40 420	40 420	67 795

L'amortissement des immobilisations incorporelles de l'exercice de 20 210 $ (20 210 $ en 2015) est inclus dans les frais généraux et de 20 210 $ (20 210 $ en 2015) dans les sinistres et frais de règlements.

9. Passif de sinistres

Les provisions actuarielles sont établies de manière à refléter l'estimation du plein montant du passif associé à tous les engagements au titre des polices d'assurance en date de l'état de la situation financière, incluant les sinistres survenus, mais non déclarés (SSND). Le montant ultime du règlement du passif différera des meilleures estimations pour diverses raisons, notamment l'obtention de renseignements supplémentaires sur les faits et circonstances liés aux sinistres.

Sinistres non réglés et sommes à recouvrer des réassureurs

L'établissement de la provision pour les sinistres non réglés ainsi que la détermination du montant à recouvrer des réassureurs au titre des sinistres non réglés se fondent sur des techniques actuarielles établies qui requièrent l'utilisation d'hypothèses telles que l'évolution des sinistres et les statistiques de paiement, les taux futurs de fréquence et de gravité des sinistres, l'inflation ainsi que d'autres facteurs.

Les sinistres non réglés ont été réduits d'un montant net de 345 768 $ au 31 décembre 2016 (357 239 $ au 31 décembre 2015) pour tenir compte de la valeur temporelle de l'argent. À cet effet, un taux moyen d'actualisation de 1,81 % (1,87 % en 2015) a été appliqué aux statistiques de règlement sous-jacentes. La provision pour écarts défavorables a augmenté les sinistres non réglés d'un montant net de 1 071 503 $ au 31 décembre 2016 (935 469 $ au 31 décembre 2015).

Primes non acquises

Les primes non acquises sont calculées au prorata d'après la tranche non échue des primes souscrites. Ce montant doit être suffisant pour couvrir tous les coûts futurs relatifs à la portion non expirée des polices en vigueur au 31 décembre. Les risques futurs à provisionner comprennent les sinistres et frais de règlement, les frais d'administration des polices et le coût de la réassurance se rapportant à ces polices. Advenant le cas où les primes non gagnées seraient insuffisantes pour couvrir ces coûts, le Fonds d'assurance serait dans l'obligation d'inscrire un passif correspondant à la déficience.

Sensibilité aux taux d'intérêt

Étant donné que la valeur temporelle de l'argent est prise en compte pour établir les sinistres non réglés, une augmentation ou une diminution du taux d'actualisation entraînerait respectivement une diminution ou une augmentation de la charge pour sinistres non réglés. Ainsi, une augmentation de 1 % du taux d'actualisation aurait une incidence à la baisse de 202 939 $ (210 886 $ au 31 décembre 2015) sur la valeur des sinistres non réglés en date du bilan alors qu'une diminution de 1 % du taux d'actualisation aurait une incidence à la hausse de 210 587 $ (218 616 $ au 31 décembre 2015) sur la valeur des sinistres non réglés en date du bilan.

Évolution des sinistres des années antérieures

Le tableau suivant montre les estimations des sinistres cumulatifs survenus, y compris les SSND, pour les huit dernières années de survenance et l'évolution subséquente ainsi que les paiements cumulatifs à ce jour. Cette évaluation est fondée sur les règlements réels complets ou partiels des sinistres en vertu des contrats d'assurance, ainsi que sur les estimations courantes du passif de sinistres pour les sinistres non encore réglés ou non encore déclarés.

9. Passif de sinistres (suite) · Estimation des sinistres encourus ultimes

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	**2016**	**Total**
	$	$	$	$	$	$	$	$		$
A la fin de l'exercice de souscription	6 526 460	6 562 559	6 673 910	6 073 405	5 608 678	5 283 626	4 749 235	5 407 964	**4 615 194**	
Un an après	7 023 718	6 424 801	6 033 124	4 671 308	4 468 644	4 069 840	4 607 025	5 439 827		
Deux ans après	5 651 971	4 772 070	4 790 220	4 077 761	4 144 194	3 301 052	4 552 032			
Trois ans après	4 585 239	3 220 954	4 076 860	3 245 717	3 543 060	3 288 660				
Quatre ans après	3 439 944	2 761 601	3 660 691	3 125 725	3 551 053					
Cinq ans après	3 073 062	2 428 397	3 509 608	3 247 652						
Six ans après	2 976 026	2 578 027	3 278 447							
Sept ans après	2 928 464	2 404 905								
Huit ans après	2 926 892									
Estimation des sinistres encourus ultimes	2 926 892	2 404 905	3 278 447	3 247 652	3 551 053	3 288 660	4 552 032	5 439 827	**4 615 194**	**33 304 662**
Sinistres réglés	2 926 892	2 397 888	3 158 637	2 844 843	2 894 878	2 083 247	2 491 353	2 050 634	**596 836**	**21 445 208**
Sinistres non réglés	-	7 017	119 810	402 809	656 175	1 205 413	2 060 679	3 389 193	**4 018 358**	**11 859 454**
Années précédentes										
Effet de l'actualisation et des marges										1 134 322
Autres										1 426 224
SINISTRES NON REGLES FINAUX										**14 420 000**

Note : Ces montants excluent les franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres de 693 424 $.

9. Passif de sinistres (suite) · Évolution du passif net de sinistres

	2016			2015		
	Passif de sinistres directs	**Passif de sinistres cédés**	**Passif net de sinistres**	Passif de sinistres directs	Passif de sinistres cédés	Passif net de sinistres
	$	**$**	**$**	$	$	$
			(en milliers de dollars)			
Solde à l'ouverture de l'exercice	**14 944**	**1 617**	**13 327**	14 172	755	13 417
Variation des pertes et des frais estimatifs dans le cas des sinistres subis au cours des exercices précédents	**(1 740)**	**(146)**	**(1 594)**	(2 925)	(565)	(2 360)
Pertes et frais relatifs aux sinistres subis durant l'exercice en cours	**5 894**	**-**	**5 894**	7 631	1 427	6 204
Moins les recouvrements reçus (sommes versées) à l'égard des sinistres subis						
Durant l'exercice en cours	**(896)**	**-**	**(896)**	(765)	-	(765)
Au cours des exercices précédents	**(3 782)**	**-**	**(3 782)**	(3 169)	-	(3 169)
SOLDE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE	**14 420**	**1 471**	**12 949**	14 944	1 617	13 327

Note : Ce tableau exclut les franchises à recouvrer des assurés pour le passif de sinistres de 693 424 $ (624 722 $ en 2015).

10. Réassurance

La limite de garantie offerte par le Fonds d'assurance est de 1 000 000 $ par sinistre, par assuré, et est sujette à une limite annuelle de 2 000 000 $.

Dans le cours normal de ses affaires, le Fonds d'assurance réassure une portion des risques assumés dans le but de limiter ses pertes advenant la survenance de sinistres majeurs ou une fréquence très élevée de sinistres.

Les modalités de l'entente peuvent varier d'une année à l'autre.

La réassurance offre une protection globale annuelle de 11 000 000 $ en excédent de la rétention du Fonds d'assurance de 6 000 000 $ du 1er janvier 2016 au 1er janvier 2017.

11. Primes nettes acquises

	2016	2015
	$	$
Primes acquises	5 650 999	6 066 574
Primes de réassurance souscrites	-	-
Variation des primes de réassurance non acquises	414 700	374 067
Primes cédées de réassurance	414 700	374 067
Primes acquises nettes	5 236 999	5 692 507

Les primes acquises nettes n'ont pas été diminuées d'une provision pour créances douteuses en 2016 et 2015 établie par une analyse globale des primes à recevoir en fin d'exercice de façon à déterminer celles qui, selon toutes probabilités, ne seront pas encaissées. Ceci s'explique par le fait que la facturation de la prime d'assurance est unifiée avec celle de la cotisation annuelle à l'OACIQ. Tant que l'OACIQ n'a pas perçu la prime auprès de l'assuré, ce dernier n'est pas couvert, ce qui justifie l'absence de créances douteuses.

12. Capital requis

Le capital requis est régi par l'AMF. Ainsi, le cadre de suffisance du capital fondé sur les risques est basé sur l'évaluation du risque des actifs, des passifs liés aux polices et des règlements structurés, des lettres de crédit, des instruments dérivés et des autres engagements par l'application de divers coefficients de pondération et de marges. Le Fonds d'assurance doit se conformer aux exigences d'un test du capital disponible par rapport au capital requis, le test du capital minimal (TCM).

L'AMF exige que chaque assureur de dommages établisse un niveau cible interne de capital reflétant son profil de risque et justifie à l'AMF, par des explications appuyées sur des données appropriées, le niveau dont il s'est doté. Ce niveau cible interne doit être supérieur au seuil de capital minimal imposé par l'AMF de 100 % et un niveau cible aux fins de surveillance à 150 %.

En janvier 2015, l'AMF a modifié la ligne directrice sur les exigences en matière de suffisance du capital qui décrit la façon de calculer le ratio TCM. L'écart qui découle de la nouvelle méthode de calcul est amorti sur 12 trimestres consécutifs jusqu'en décembre 2017 et est présenté en diminution du capital disponible.

En 2016, le Fonds d'assurance a établi sa cible interne de capital requis à 375 % étant donné qu'il est nécessaire de bâtir un capital suffisant pour remplir les obligations futures liées à la protection du public. Le Fonds d'assurance a dépassé autant le seuil minimal imposé que sa propre cible interne de capital requis.

Le capital disponible et le capital requis du Fonds d'assurance s'établissent comme suit :

	2016	2015
	$	$
Capital disponible	**40 154**	38 656
Capital requis	**5 475**	4 479
Excédent du capital disponible sur le capital requis	**34 679**	34 177
TCM (en %)	**733,41 %**	863,05 %

13. Opérations avec l'OACIQ

Par différentes ententes avec l'OACIQ, le Fonds d'assurance a reçu la prestation de certains services de gestion et offert des commandites, le tout totalisant 143 287 $ (122 877 $ en 2015), en plus de frais d'occupation de locaux d'un montant de 104 117 $ (91 669 $ en 2015). À ces montants s'ajoutent d'autres frais payés totalisant 239 745 $ (35 921 $ en 2015). Ces opérations ont été conclues dans le cours normal des activités et sont mesurées à la valeur convenue entre les parties. Au 31 décembre 2016, un montant de 3 838 $ est à payer (17 333 $ en 2015) en lien avec ces opérations. Les primes à recevoir et autres débiteurs sont constitués d'un montant de 9 715 $ (12 684 $ en 2015) pour les primes perçues par l'OACIQ pour le Fonds d'assurance.

14. Primes à recevoir et autres débiteurs

	2016	2015
	$	$
Franchises à recevoir	64 826	75 323
Primes à recevoir	9 715	12 684
Autres comptes à recevoir	334	17 132
	74 875	105 139

15. Rémunération des principaux dirigeants

Les principaux dirigeants comprennent tous les membres du conseil d'administration de la Société et les dirigeants. Le montant de leur rémunération globale pour 2016 est de 290 263 $ (412 241 $ en 2015).

16. Engagements

Le Fonds d'assurance s'est engagé, en vertu d'un bail avec l'OACIQ, à faire des versements pour une sous-location échéant en juillet 2020. Les versements minimaux futurs en vertu du contrat totalisent 219 039 $ et se détaillent comme suit :

	$
2017	61 127
2018	61 127
2019	61 127
2020	35 658

ÉVALUER

CERTIFICAT DE L'ACTUAIRE

J'ai évalué le passif des polices incluant les sommes à recouvrer auprès des réassureurs dans l'état de la situation financière du Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du courtage immobilier du Québec au 31 décembre 2016 et sa variation dans l'état du résultat global pour l'exercice clos à cette date, conformément à la pratique actuarielle reconnue au Canada, notamment en procédant à la sélection d'hypothèses et de méthodes d'évaluation appropriées.

À mon avis, les données utilisées dans le cadre de l'évaluation de ces provisions sont fiables et suffisantes. J'ai vérifié la concordance des données d'évaluationavec les documents financiers de la société.

Voici les résultats de mon évaluation ainsi que les montants figurant dans l'état annuel:

Passif des sinistres	Montants inscrits à l'état annuel (000 $)	Estimation de l'actuaire (000 $)
(1) Sinistres et frais de règlement non payés directs	14 420	14 420
(2) Sinistres et frais de règlement non payés acceptés	0	0
(3) Sinistres et frais de règlement non payés bruts (1) + (2)	14 420	14 420
(4) Sommes à recouvrer des réassureurs	1 471	1 471
(5) Autres sommes à recouvrer liées aux sinistres non payés	693	693
(6) Autres éléments de passif	693	693
(7) Sinistres et frais de règlement non payés nets (3) – (4) – (5) + (6)	12 949	12 949

Passif des primes	Montants inscrits à l'état annuel (col. 1) (000 $)	Estimation de l'actuaire (col. 2) (000 $)
(1) Passif des primes non gagnées brut		1 854
(2) Passif des primes non gagnées net		1 966
(3) Primes non gagnées brutes	1 927	
(4) Primes non gagnées nettes	1 927	
(5) Insuffisance de primes	39	39
(6) Autres éléments de passif	0	0
(7) Frais d'acquisition reportés	0	
(8) Maximum de frais d'acquisition pouvant être reportés (4) + (5) + (9) col. 1 – (2) col. 2		0
(9) Commissions non gagnées + Taxes sur les primes cédées reportées + Dépenses d'opérations d'assurance différées cédées	0	

À mon avis, le montant du passif des polices net des sommes à recouvrer aupres des réassureurs constitue une provision appropriée à l'égard de la totalité des obligations afférentes aux polices. De plus, les résultats sont fidèlement présentés dans les états financiers.

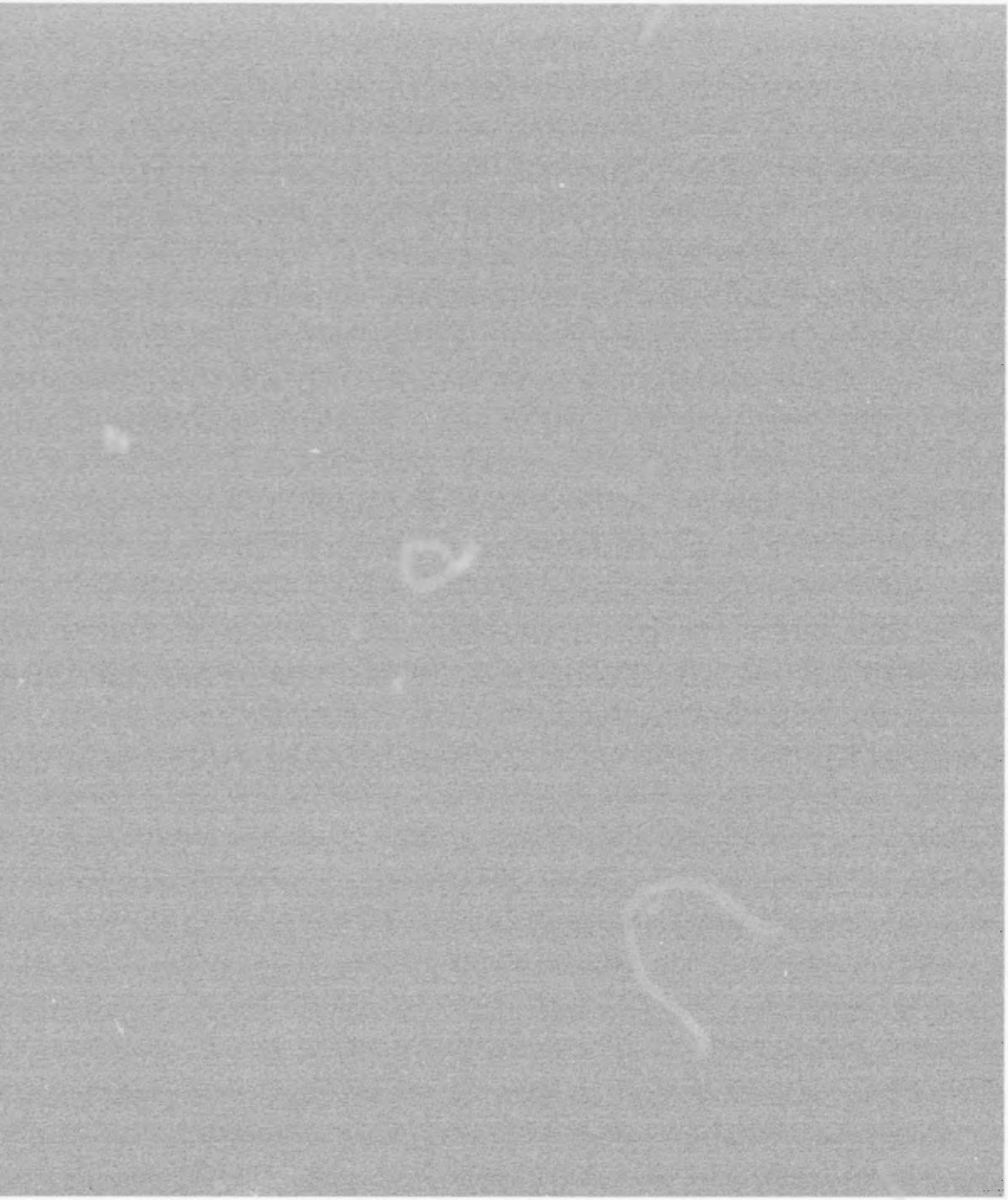
Eckler

Xavier Bénarosch, FCAS, FICA

14 février 2017

Date de l'opinion

4905, boul. Lapinière, bureau 2200
Brossard (Québec) J4Z 0G2
T 450 462-9800 ou 1 800 440-7170
F 450 676-7801

Info OACIQ : 450 462-9800 ou 1 800 440-7170
oaciq.com • info@oaciq.com

OACIQ